Gemeente Amsterdam
Herstructurering Food Center

REALISATIE- EN EXPLOITATIEOVEREENKOMST FCA

GEMEENTE AMSTERDAM

BALLAST NEDAM BOUW & ONTWIKKELING B.V.

VOLKERWESSELS VASTGOED B.V.

19 december 2013

[redacted]

[redacted]

INHOUD

I. ALGEMEEN 8
1. Definities 8
2. Hoofdlijnen taakverdeling 15
3. Exclusiviteit 16
4. Aanbestedingsdocumenten 17
II. PROJECTKADERS EN PLANFLEXIBILITEIT 18
5. Overzicht Projectkaders 18
6. Minimumeisen Leidraad Definitieve Inschrijving 19
7. Mijlpaaldata en Voortgangsbegrenzing 19
8. Referentieplanning en Werkplanning 21
9. Planflexibiliteit 22
III. OVERLEG-, BESLUITVORMINGS en COMMUNICATIESTRUCTUUR 25
10. Stuurgroep en Projectgroep 25
11. Q-team 27
12. Communicatie naar derden 29
IV. PLANOLOGISCHE PROCEDURES 31
13. Bestaand planologisch kader, Bestemmingsplan, MER, Uitwerkingsplannen en Beeldkwaliteitsplan 31
14. Gemeentelijke Coördinatieregeling 33
15. Vergunningen etc. benodigd voor realisatie van het Project 33
16. Aanpassingen / herzieningen 34
17. Uitkomsten / vertragingen publiekrechtelijke procedures 35
V. LOPENDE RECHTEN, VRIJ MAKEN VAN HET PLANGEBIED EN VERWERVINGEN 36
18. Situatieschets: Onroerende zaken A en B 36
19. Erfpacht- en opstalbeheer 36
20. Beëindiging lopende gebruiksrechten op Onroerende zaken A 36
21. Beëindiging lopende rechten op Onroerende zaken B 37
22. Facilitering uitplaatsing door Gemeente 39
23. Inzet Wvg-instrument m.b.t. Onroerende zaken B 39
24. Inzet onteigeningsinstrument m.b.t. Onroerende zaken B 40
VI. ERFPACHTUITGIFTE 42
25. Erfpachtuitgifte 42
26. Tijdstip van erfpachtuitgifte 43
27. Generieke voorwaarden erfpachtuitgifte 44
28. Aanvullende voorwaarden erfpachtuitgifte op het Food Center 46
29. Aanvullende voorwaarden erfpachtuitgifte percelen op het KET 47
30. Aanvullende voorwaarden erfpachtuitgifte Overige Gemeentelijke Percelen 47
31. Tijdelijke huur Overige Gemeentelijke Percelen 52

[redacted] K FCA 19 december 2013 [redacted]

32. Aanvullende voorwaarden erfpachtuitgifte Onroerende Zaken B 52
VII. ERFPACHT CENTRALE MARKTHAL 54
33. Erfpacht Centrale Markthal 54
VIII. PLANONTWIKKELING 55
VIII. PLANONTWIKKELING 55
34. Planontwikkeling 55
35. Ontwerp van het Vastgoed 55
36. Ontwerp van de Centrale Markthal 56
37. Ontwerp Brede School 56
38. Ontwerp Besloten buitenruimte 56
39. Ontwerp Noordelijke toegang 56
40. Ontwerp Openbaar gebied 56
41. Ontwerp Noordelijke ontsluiting 58
42. Wijzigingen in goedgekeurde ontwerpdocumenten 58
IX. PLANREALISATIE 59
43. Bouwrijp maken 59
44. Realisatie Noordelijke ontsluiting 59
45. Realisatie Vastgoed 59
46. Restauratie Centrale Markthal 60
47. Realisatie Brede School 60
48. Realisatie Besloten buitenruimte 62
49. Realisatie Noordelijke toegang 62
50. Woonrijp maken, tevens realisatie en oplevering Openbaar gebied 63
51. Algemene voorschriften voor bouwwerkzaamheden 64
52. Bouw- en expeditieterrein 65
53. Verkeersontsluiting 65
54. Afsluiting/omleiding wegen 66
X. BEHEER EN EXPLOITATIE FOOD CENTER 67
55. Beheer en exploitatie Food Center 67
56. Overname personeel Gemeente 68
XI. FINANCIELE BIJDRAGEN AAN HET PROJECT 69
57. Financiële bijdrage Gemeente 69
58. Financiële bijdragen van andere overheden 70
59. Financiële bijdragen van de Opdrachtnemer 70
XII. OVERIGE 72
60. Leges en precario 72
61. Planschade 72
62. Aanspraken erfpachters, opstallers, huurders en andere gebruikers 73
63. Publiekrechtelijk kostenverhaal 73
64. BTW en Indexering 73

[redacted]

[redacted]

65. Wettelijke rente 73
66. Fiscaliteit 73
67. Overdracht van rechten/verplichtingen 74
68. Change of control 75
69. Screening 76
70. Concerngarantie(s) 77
71. Onvoorziene omstandigheden 77
72. Ontbinding 78
73. Looptijd REOK en tussentijdse opzegging 79
74. Rechten Gemeente bij beëindiging REOK 83
75. Kosten voorbereiding REOK 84
76. Intellectuele eigendom 84
77. Mededelingen aan Partijen 84
78. Volledigheid 85
79. Bevoegd orgaan Gemeente 85
80. Wijzigingen 85
81. Hoofdelijkheid 86
82. Rechtsgeldigheid/deelbaarheid REOK 86
83. Deponering 86
84. Geheimhouding 87
85. Geschillenregeling 87
86. Bijlagen 88

[redacted]

[redacted]

REALISATIE- EN EXPLOITATIEOVEREENKOMST FCA

Partijen:

I. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE AMSTERDAM**, zetelende te Amsterdam, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder drs. M. van Poelgeest, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders met kenmerk 2013-013907 d.d. 17 december 2013, hierna te noemen: "Gemeente";

II. de besloten vennootschap (met beperkte aansprakelijkheid) **BALLAST NEDAM BOUW & ONTWIKKELING B.V.**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te (3439LM) Nieuwegein, aan de Ringwade 71, geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Midden-Nederland onder nummer 33121397, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar algemeen directeur, de heer drs D. van Hoogstraten, hierna te noemen: "Ballast Nedam";

III. de besloten vennootschap (met beperkte aansprakelijkheid) **VOLKERWESSELS VASTGOED B.V.**, statutair gevestigd te Rijssen en kantoorhoudende te (3439 LM) Nieuwegein, aan de Ringwade 4, geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken Gooi-, Eem- en Flevoland onder nummer 09073602, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar algemeen directeur, de heer ing. J.A. Voordes, en haar algemeen directeur, de heer drs. M.H. Schipper, hierna te noemen: "VolkerWessels";

Partijen II. en III hierna tezamen te noemen: "Opdrachtnemer";

De Gemeente en de Opdrachtnemer hierna ieder afzonderlijk en tezamen te noemen: "Partij(en)".

Overwegingen:

A. De onderhavige Realisatie- en Exploitatieovereenkomst FCA, hierna te noemen: "de REOK", heeft betrekking op het Plangebied FCA, hierna te noemen "het Plangebied", welk Plangebied is aangeduid op de kaart die als Bijlage 1 aan de REOK is gehecht.

B. Het Plangebied is het huidige Food Center Amsterdam en het huidige KET te Amsterdam. Het Plangebied is gelegen binnen het stadsdeel West, globaal gelegen tussen de Jan van Galenstraat en de Vredenhofweg. De oppervlakte van het Plangebied beslaat circa 24 hectare.

[redacted]

[redacted]

C. Het Food Center Amsterdam is een groothandelsmarkt voor food voor overwegend Amsterdam. De huidige verkaveling van het terrein is gebaseerd op de oude insteekhavens. Slechts een beperkt deel van het terrein van het Food Center Amsterdam is bebouwd. Ongeveer de helft van het terrein wordt gebruikt voor parkeren, verkeersruimte en opslag. Het huidige terrein wordt thans niet optimaal gebruikt. Door de verkaveling ten behoeve van de Buikbedrijven te wijzigen en intensiveren, kan een efficiënter Food Center Amsterdam worden gecreëerd. Op deze wijze komt een deel van het Plangebied vrij voor wonen, eventueel gecombineerd met bedrijvigheid. Daarnaast is in het Plangebied de Centrale Markthal gelegen, die sterk verouderd is, maar een aanzienlijk potentieel voor herontwikkeling biedt.

D. Aan de noordwestzijde van het Plangebied is het KET gevestigd. Dit terrein is in gebruik als tijdelijk verblijf van met name kermisexploitanten. De Gemeente is op de datum van ondertekening van de REOK doende met de uitplaatsing van de bewoners op het KET.

E. De gronden binnen het Plangebied zijn in eigendom van de Gemeente. De Gemeente heeft de grond voor het grootste deel in erfpacht uitgegeven aan individuele gebruikers. Daarnaast heeft de Gemeente een aantal opstalrechten verleend en is de Gemeente huurovereenkomsten aangegaan voor een aantal opstallen en onbebouwde terreinen binnen het Plangebied. Een overzicht van de eigendomsposities in het Plangebied is aangegeven in Bijlage 2.

F. Op het Plangebied is van toepassing het bestemmingsplan "Van Slingelandtstraat / Centrale Groothandelsmarkt" dat dateert van 1990 en het bestemmingsplan "1e wijziging Van Slingelandtstraat Centrale Groothandelsmarkt" dat dateert van 1994. De stadsdeelraad van stadsdeel Westerpark heeft op 26 januari 2010 een voorbereidingsbesluit genomen ter zake van het Plangebied. De stadsdeelraad van stadsdeel West heeft op 24 januari 2012 een nieuw voorbereidingsbesluit genomen voor het Plangebied voor een periode van één jaar. Nieuwe aanvragen om een omgevingsvergunning voor bouwen die in overeenstemming zijn met het vigerende bestemmingsplan Van Slingelandtstraat / Centrale Groothandelsmarkt moeten overeenkomstig artikel 3.3. lid 1a Wabo op grondslag van dit voorbereidingsbesluit worden aangehouden. De Gemeente is voornemens om na afloop van dit voorbereidingsbesluit een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen indien zij dit noodzakelijk acht.

G. Het Stadsdeel Westerpark van de Gemeente heeft bij besluit van 31 maart 2009 een voorkeursrecht uit hoofde van de Wet voorkeursrecht gemeenten op de gronden binnen het Plangebied gevestigd. Op 17 februari 2011 heeft de gemeenteraad van de Gemeente de Structuurvisie Amsterdam 2040 vastgesteld, waardoor het voorkeursrecht van de Gemeente met een periode van drie jaar, tot 16 februari 2014, is verlengd.

[redacted]

[redacted]

H. Op 22 december 2005 heeft de gemeenteraad van de Gemeente de Ontwikkelingsstrategie Food Center Amsterdam vastgesteld. Deze Ontwikkelingsstrategie is een voorstel om te komen tot de ontwikkeling van een modern en dynamisch Food Center Amsterdam. In vervolg daarop heeft de Dienst Ruimtelijke Ordening van de Gemeente Amsterdam in 2006 een (niet bestuurlijk verankerde) Ruimtelijke verkenning uitgevoerd, waarbij in samenspraak met de ondernemers van het huidige Food Center Amsterdam is onderzocht of en hoe het volume dat in de toekomst voor de Buikbedrijven gewenst is, op een afgesloten deel van het Plangebied kan worden gerealiseerd.

I. In vervolg op de Ruimtelijke verkenning is het Masterplan d.d. 20 december 2007 opgesteld. Het Masterplan geeft een ruimtelijke vertaling van een mogelijk eindbeeld gebaseerd op de Ruimtelijke verkenning. Het Masterplan is niet bestuurlijk vastgesteld.

J. Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente heeft daarop de conclusie getrokken dat voor het welslagen van het project Food Center Amsterdam is vereist, dat de Gemeente in samenwerking met de Vereniging Verenigde Bedrijven Centrale Groothandels Markt het initiatief neemt voor een Europese aanbesteding waarvan de inzet is om te komen tot de selectie van een marktpartij die op basis van een langjarige concessie er zorg voor draagt dat een integrale gebiedsontwikkeling van het Plangebied wordt gerealiseerd, omvattende de grondexploitatie, de vastgoedexploitatie en het beheer en de exploitatie van het Food Center.

K. De gemeenteraad van de Gemeente heeft op 18 februari 2010 het Ambitiedocument en het Procesdocument vastgesteld, welke ten grondslag liggen aan de Europese aanbesteding die heeft geleid tot de totstandkoming van de onderhavige REOK.

L. De Gemeente is op 1 april 2010 gestart met de Europese aanbesteding van het project Herstructurering FCA op basis van een concurrentiegerichte dialoog. Ballast Nedam en VolkerWessels, hierna tezamen te noemen "de Opdrachtnemer", heeft/hebben op 19 december 2012 in het kader van deze aanbesteding de economisch meest voordelige Definitieve Inschrijving ingediend, hetgeen heeft geleid tot de totstandkoming van de onderhavige REOK.

M. De Opdrachtnemer heeft bij zijn Definitieve Inschrijving de navolgende documenten ingediend, welke binnen de kaders van deze REOK de wijze van uitvoering van het Project beschrijven:

1. De Stedenbouwkundige Visie;
2. Het Transformatieplan;
3. De Exploitatierekening;

[redacted]

[redacted]

4. De Referentieplanning;

5. De Visie Logistiek, Bereikbaarheid en Parkeren;

6. Het Strategisch Plan.

N. Partijen streven ter zake van het Plangebied de navolgende doelstellingen na:

1. De herstructurering van het Plangebied naar een modern en duurzaam Food Center Amsterdam en een niet-afgesloten binnenstedelijk woongebied gecombineerd met bedrijvigheid, niet zijnde Buikbedrijven;

2. Een integrale parkeeroplossing voor de te handhaven en nieuw te realiseren functies;

3. De herstructurering van een deel van het Plangebied tot één aaneengesloten en afgesloten (niet openbaar toegankelijk) Food Center Amsterdam met een minimale omvang van 95.000 m² B.V.O. ten behoeve van Buikbedrijven en Servicebedrijven;

4. De restauratie en de herontwikkeling van de Centrale Markthal binnen het Plangebied ten behoeve van foodgerelateerde functies, waarvan minimaal 50% een openbare functie heeft. De Centrale Markthal komt aan de openbare weg te liggen;

5. De herontwikkeling van het overige – openbaar toegankelijke - deel van het Plangebied (minimaal 7 ha) waarbij minimaal 70% woningbouw (waarvan minimaal 25% Sociale woningbouw) wordt gerealiseerd;

6. De mogelijke realisatie van een Brede School op het openbare deel van het Plangebied indien en zodra de Gemeente besluit hiervoor opdracht te verlenen;

7. De realisatie van een langzaam verkeerverbinding (inclusief de bruggen over het oostelijke en westelijke marktkanaal en de daarbij behorende aanlanding) langs de Centrale Markthal binnen het toekomstig openbaar toegankelijke deel van het Plangebied van oost naar west waarbij de (voormalige) stadsdelen Westerpark en Bos en Lommer met elkaar worden verbonden, zulks met inachtneming van artikel 28.3 van de Leidraad Definitieve Inschrijving;

8. Het realiseren van een goede ontsluiting van het Plangebied, zowel via de noordzijde als via de zuidzijde, waarbij geldt dat de Noordelijke toegang de nieuwe hoofdingang wordt voor het Food Center Amsterdam;

9. De aanleg van het Openbaar gebied alsmede de Besloten buitenruimte;

[redacted]

[redacted]

10. Het door de Opdrachtnemer gedurende 25 jaar voeren van het beheer en de exploitatie van het Food Center Amsterdam.

O. De REOK heeft het karakter van een concessie, hetgeen inhoudt dat voor de duur van de REOK de primaire verantwoordelijkheid voor het Plangebied ligt bij de Opdrachtnemer en de rol van de Gemeente in beginsel is beperkt tot het faciliteren van- en controleren op de voortgang van de uitvoering van de REOK door de Opdrachtnemer.

P. Partijen wensen de door hen bereikte overeenstemming in deze REOK vast te leggen.

Q. Deze Considerans vormt een integraal onderdeel van de REOK.

Partijen zijn het volgende overeengekomen:

I. ALGEMEEN

1. Definities

In deze REOK worden de navolgende met een hoofdletter geschreven begrippen als volgt gedefinieerd:

1.1. Aanbestedingsdocumenten: de in Bijlage 3 genoemde documenten ter zake waarvan is aangegeven dat deze bindend zijn.

1.2. AB: de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van de Gemeente Amsterdam. De op de datum van ondertekening van de REOK vigerende AB zijn:

a. de AB 2000 voor voortdurende erfpacht, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de Gemeente bij besluit van 15 november 2000, als Bijlage 4 aan de REOK gehecht;

b. de AB 1998 voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de Gemeente bij besluit van 11 november 1998, als Bijlage 5 aan de REOK gehecht.

1.3. Abattoir: het in Bijlage 2 als zodanig aangeduide Overig Gemeentelijk Perceel II.

1.4. Beeldkwaliteitsplan: het op de voet van artikel 13.11 op te stellen beeldkwaliteitsplan.

1.5. Beeldkwaliteitsvisie: de door de Opdrachtnemer als onderdeel van zijn Stedenbouwkundige visie in het kader van zijn Definitieve Inschrijving ingediende visie op de in het Plangebied te verwezenlijken beeldkwaliteit.

1.6. Besloten buitenruimte: het voor de gebruikers van het Food Center openbare deel, dat niet is bestemd voor Vastgoed.

1.7. Bestemmingsplan: het op de voet van artikel 13 vast te stellen globale bestemmingsplan voor het Plangebied, omvattende de plankaart en de planregels.

[redacted]

[redacted]

1.8. Bijlage: een bijlage bij de REOK.

1.9. Bouwrijp maken: het (doen) uitvoeren van alle werken en werkzaamheden welke zijn vereist om de bodem en het grondwater van het Plangebied in een zodanige toestand te krijgen, dat deze geschikt zijn voor de bebouwing en inrichting met de beoogde bestemming. Het Bouwrijp maken omvat mede:

a. Het uit hoofde van wetgeving, de besluiten van hogere overheden, het bestemmingsplan en het vigerend beleid van de Gemeente vereiste archeologisch bodemonderzoek;

b. Het slopen van de aanwezige opstallen en verwijderen en afvoeren van de overige bovengrondse en ondergrondse obstakels die de realisering van de toekomstige bestemming zouden kunnen belemmeren;

c. Het dempen van sloten en het verrichten van het nodige grondwerk (met inbegrip van egaliseren, ophogen, grondverbetering en afgraven);

d. De noodzakelijke milieuhygiënische sanering van de bodem en/of het grondwater in het Plangebied conform de eisen van het bevoegd gezag. Hiervoor wordt verwezen naar de beleidsregels in de nota bodembeheer en de bodemkwaliteitskaart van Amsterdam, welke op 4 april 2012 door de Gemeenteraad zijn vastgesteld;

e. Het kappen en verwijderen van bomen en struiken;

f. De aanleg van tijdelijke bouwwegen;

g. Eventueel: het aan- en verleggen van de benodigde nutsvoorzieningen, inclusief de aansluiting op bestaande voorzieningen en inclusief de coördinatie van de aanlegwerkzaamheden.

De onder sub g. genoemde werkzaamheden kunnen door de Gemeente tevens als onderdeel van het Woonrijp maken worden aangemerkt. De concrete afspraken dienaangaande worden tijdens de uitvoering van het Project vastgelegd.

1.10. Brede School: de door de Opdrachtnemer in opdracht van de Gemeente in het Plangebied mogelijk te realiseren brede school, beschreven in de brief van de Gemeente d.d. 1 december 2010 (Bijlage 6).

1.11. Buikbedrijven: bedrijven die overwegend leveren/verkopen aan foodgerelateerde bedrijven in Amsterdam.

1.12. B.V.O.: de bruto vloeroppervlakte van een gebouw gemeten volgens de Nederlandse Norm NEN 2580, uitgave mei 2007.

1.13. Canon: de op basis van het erfpachtcontract jaarlijks aan de Gemeente te betalen vergoeding voor het gebruik van de grond, te voldoen in halfjaarlijkse termijnen.

[redacted]

[redacted]

1.14. Centrale Markthal: het gebouw gelegen binnen het Plangebied dat voorheen dienst deed als markthal, en dat bij besluit van de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen is aangewezen als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet, nader aangeduid in de Bijlage 2.

1.15. Erfpachter(s): de door de Opdrachtnemer aan te wijzen partij(en) aan wie de Gemeente grond in erfpacht uitgeeft.

1.16. Exploitatierekening: conform model Bijlage 7.

1.17. Fiscaal bouwterrein: Op basis van de Wet op de omzetbelasting 1968 wordt als bouwterrein beschouwd, onbebouwde grond:

- waaraan bewerkingen plaatsvinden of hebben plaatsgevonden;
- ten aanzien waarvan voorzieningen worden of zijn getroffen die uitsluitend dienstbaar zijn aan de grond;
- in de omgeving waarvan voorzieningen worden getroffen of zijn getroffen; of
- ter zake waarvan een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit is verleend;

met het oog op de bebouwing van de grond.

1.18. Food Center (Amsterdam): het één aaneengesloten en afgesloten (niet openbaar toegankelijke) gedeelte van het Plangebied dat is bestemd voor gebruik door Buikbedrijven en Servicebedrijven. De grenzen van het Food Center wijzigen gedurende de looptijd van de REOK, al naar gelang de wijze van uitvoering van het Project.

1.19. G.B.O.: het gebruiksoppervlak van een gebouw gemeten volgens de Nederlandse Norm NEN 2580, uitgave mei 2007

1.20. Handboek Openbare Ruimte Westerpark: Bijlage 18.

1.21. Holdingmaatschappij: de hoogste rechtspersoon in de groep (in de zin van artikel 2:24b BW) waartoe een onderneming behoort, niet zijnde een houdstermaatschappij van stemrechten op aandelen.

1.22. KET: het kermisexploitantenterrein Vredenhofweg, nader aangeduid op de plankaart welke verstrekt is bij de Selectieleidraad d.d. 1 april 2010.

1.23. Minimumeisen: de minimumeisen voor het doen van de Definitieve Inschrijving zoals opgenomen in de Leidraad Definitieve Inschrijving d.d. 6 juni 2012, die als Bijlage 8 is aangehecht.

1.24. Mijlpaaldata: de in artikel 7.1 genoemde mijlpaaldata.

1.25. Notaris: een door de Opdrachtnemer in overleg met Gemeente aan te wijzen notaris, dan wel diens plaatsvervanger, met standplaats te Amsterdam.

[redacted]

[redacted]

1.26. Noordelijke ontsluiting: de nieuwe ontsluiting ten Noorden van het Plangebied, gelegen tussen de Haarlemmerweg en het Plangebied. De tijdelijke uitvoering van de Noordelijke ontsluiting, in afwachting van het gereedkomen van de Noordelijke toegang, is aangeduid op de kaarten die als Bijlage 9 aan de REOK is gehecht.

1.27. Noordelijke toegang: de nieuwe Noordelijke toegang tot het Food Center, bestaande uit minimaal vier toegangspoorten (waarvan twee voor het ingaande verkeer en twee voor het uitgaande verkeer) en de bijbehorende infrastructuur, gelegen in het Plangebied.

1.28. Onherroepelijk: rechtens onaantastbaar, behoudens een vernietiging op grondslag van de Wet NErpe.

1.29. Onroerende Zaken A: het KET, de Centrale Markthal en de Overige Gemeentelijke Percelen in het Plangebied tezamen.

1.30. Onroerende Zaken B: de onroerende zaken in het Plangebied die door de Gemeente in erfpacht zijn uitgegeven dan wel zijn bezwaard met een opstalrecht. De op de datum van ondertekening van de REOK in het Plangebied aanwezige Onroerende Zaken B zijn aangeduid in Bijlage 2.

1.31. Ontwikkelwaarde(n): zoals gedefinieerd in artikel 25.2.

1.32. Openbaar gebied: de in het Plangebied te ontwikkelen en te realiseren ruimte die na oplevering een openbaar karakter krijgt in de zin van de APV, met inbegrip van alle voorzieningen van openbaar nut, zoals de in het openbaar toegankelijk deel van het Plangebied aan te leggen wegen, parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, straatmeubilair, riolering met inbegrip van bijbehorende werken, bruggen en andere kunstwerken, plantsoenen en andere groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbaar vervoer, water en oeververbindingen, kunstobjecten, kiosken, standplaatsen, en terrassen bijbehorende bij naburige horecavestigingen alsmede de overige voorzieningen met een openbaar karakter in het Plangebied welke voortvloeien uit een juiste uitvoering van het Bestemmingsplan. Het Food Center, inclusief de Besloten buitenruimte, maakt geen onderdeel uit van het Openbaar gebied.

1.33. Overige Gemeentelijke Percelen: de onroerende zaken in het Plangebied waarvan de Gemeente de volle eigendom heeft dan wel gedurende de looptijd van de REOK verwerft, uitgezonderd het KET en de Centrale Markthal. De op de datum van ondertekening van de REOK in het Plangebied aanwezige Overige Gemeentelijke Percelen zijn aangeduid in Bijlage 2.

1.34. Overige Gemeentelijke Percelen I: de Overige Gemeentelijke Percelen welke als zodanig zijn aangeduid in Bijlage 2 en de opstallen en inrichting binnen het Plangebied waarvan de Gemeente de volle eigendom verwerft in de periode tussen 1 januari 2012 en de datum van ondertekening van de REOK.

[redacted]

[redacted]

1.35. Overige Gemeentelijke Percelen II: de Overige Gemeentelijke Percelen welke als zodanig zijn aangeduid in Bijlage 2.

1.36. Plangebied: het gebied dat met een vette lijn is ingekaderd op de voorlopige inmetingstekening die als Bijlage 1 aan de REOK is gehecht.

1.37. Project: alle werkzaamheden strekkende tot de nakoming van de verplichtingen van de partijen uit hoofde van de REOK.

1.38. Projectgroep: het onderdeel van de overlegstructuur zoals beschreven in artikel 10.

1.39. Projectkaders: de in artikel 5.1 beschreven toetsingskaders voor de uitvoering van het Project, welke uitsluitend op de voet van het bepaalde in de REOK kunnen worden gewijzigd.

1.40. Puccini methode: Bijlage 17.

1.41. Q-team: het in artikel 11 beschreven college van bindend adviseurs.

1.42. Referentieplanning: de tijdsplanning van de ontwikkeling en de realisatie van het Project, waarvan de op de datum van ondertekening van de REOK vigerende versie d.d. 14 september 2012 is aangehecht als Bijlage 11, en welke op de voet van het bepaalde in artikel 8.2 kan worden gewijzigd.

1.43. REOK: de onderhavige Realisatie- en Exploitatieovereenkomst FCA inclusief de Bijlagen daarbij, zoals deze thans luidt en in de toekomst luidt.

1.44. Servicebedrijven: de servicebedrijven, zoals een tankstation of een bank, die geheel gerelateerd zijn aan de Buikbedrijven op het Food Center.

1.45. Sociale woningbouw: Woningen in de huur- dan wel koopsector waarvoor geldt:

a. Woningen in de sociale huur zijn woningen die verhuurd worden door toegelaten instellingen in het kader van hun volkshuisvestelijke taak (conform AB 1998), waarbij geldt dat een sociale huurwoning gebonden is aan een jaarlijks vast te stellen maximaal redelijke huur. De grond voor sociale huurwoningen wordt uitgegeven conform de van toepassing zijnde AB voor woningcorporaties. Hierin worden voorwaarden gesteld aan de maximale aanvangshuren. In de sociale huursector komen de woonvormen eengezinswoning, meergezinswoning, hybride woning, studentenwoning en woonwagen voor.

b. Woningen in de sociale koopsector zijn mogelijk in een constructie van Maatschappelijk Gebonden Eigendom. Woningen in een constructie van Maatschappelijk Gebonden Eigendom zijn woningen conform de definitie in het vigerend beleid van de Gemeente op de datum van aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de desbetreffende woning. De gemeenteraad van Amsterdam heeft bij besluit van 15 december 2004 gesteld dat voor maximaal 500 koopwoningen die in een constructie

[redacted]

[redacted]

van Maatschappelijk Gebonden Eigendom op de markt worden gebracht de grondprijs van een sociale huurwoning op dezelfde locatie geldt.

1.46. Stedenbouwkundige Visie: het ruimtelijke en functionele eindbeeld voor de inrichting en bebouwing van het Plangebied, waarin de voor karakteristieke stedenbouwkundige principes, beeldbepalende functies en noodzakelijke ruimtelijke ingrepen zijn vastgelegd, waarvan de op datum van ondertekening van de REOK vigerende versie is aangehecht als Bijlage 12 en welke op de voet van het bepaalde in artikel 9 kan worden gewijzigd.

1.47. Strategisch Plan: de normatieve beschrijving van door de Opdrachtnemer tijdens de looptijd van de REOK te starten initiatieven en te behalen resultaten met betrekking tot de restauratie en exploitatie van de Centrale Markthal, de ambities op het gebied van duurzaamheid in het Plangebied, de organisatie, samenwerking en communicatie met het bedrijfsleven, de bewoners van de omliggende wijken en de Gemeente en de wijze van beheer en exploitatie van het Food Center, waarvan de op datum van ondertekening van de REOK vigerende versie is aangehecht als Bijlage 13 en welke op de voet van het bepaalde in artikel 9 kan worden gewijzigd.

1.48. Stuurgroep: het onderdeel van de overlegstructuur zoals beschreven in artikel 10.

1.49. Transformatieplan: de procesmatige beschrijving van de herstructurering van het Plangebied, waarin de basisprincipes in het proces (zoals fasering en prioritering) en de overwegingen en voorwaarden voor ingrepen zijn benoemd, als Bijlage 14 aangehecht.

1.50. Uitwerkingsplan: een uitwerkingsplan van het Bestemmingsplan.

1.51. Vastgoed: de gebouwde voorzieningen met bijbehorend terrein en aanhorigheden die zijn bestemd voor particuliere- of bedrijfsdoeleinden, zoals bijvoorbeeld woningen, winkels en bedrijven, alsmede gebouwde voorzieningen voor openbare doeleinden, zoals bijvoorbeeld scholen. De Centrale Markthal is uitgezonderd van de definitie van Vastgoed.

1.52. Vereniging FCA: de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid Verenigde Bedrijven Centrale Groothandels Markt, zetelend te Amsterdam, kantoorhoudend aan de Jan van Galenstraat 4 te Amsterdam, in het handelsregister van Kamer van koophandel voor Amsterdam ingeschreven onder het nummer 40534936.

1.53. Visie Logistiek, Bereikbaarheid en Parkeren: het indicatieve eindbeeld van de door de Opdrachtnemer in het Plangebied gedurende de looptijd van de REOK te verwezenlijken kwaliteit van de logistieke processen in en naar het Plangebied, mede omvattende de gekozen parkeeroplossing, waarvan de op datum van ondertekening van de REOK vigerende versie is aangehecht als Bijlage 15 en welke op de voet van het bepaalde in artikel 9 kan worden gewijzigd.

[redacted]

[redacted]

1.54. VO: een voorlopig ontwerp als bedoeld in artikel 52 lid 1 van de Standaardvoorwaarden 1997 Rechtsverhouding opdrachtgever-architect (SR 1997).

1.55. Voortgangsbegrenzing: de voortgangsbegrenzing op de realisatie van het Project zoals beschreven in artikel 7.3.

1.56. Wabo: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.57. Welstandsnota: de welstandsnota op de voet van artikel 12a Woningwet, met de welstandscriteria ter zake van het Plangebied zoals nader omschreven in artikel 13.10 e.v.

1.58. Werkplanning: de op enig moment actuele tijdsplanning van de ontwikkeling en de realisatie van het Project, welke op de voet van het bepaalde in artikel 8.3 door de Projectgroep wordt geactualiseerd.

1.59. Woning(en): de woningen die ingevolge het bepaalde in de REOK in het Plangebied worden gerealiseerd, inclusief de eventuele vierkante meters privé parkeerplaatsen en overige aanhorigheden welke hierbij behoren.

1.60. Woonrijp maken: het in definitieve vorm afwerken van het Openbaar gebied, gereed voor gebruiksdoeleinden. Het Woonrijp maken omvat mede:

a. Het aanleggen van de definitieve bestrating inclusief aansluitingen op bestaande wegen, kruispunten en rotonden;

b. Het aanpassen van bestaande wegen, kruispunten en rotonden;

c. Het aanleggen van openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen;

d. Het uitvoeren van de noodzakelijke waterstaatkundige werken;

e. Het aanleggen van bermen, bermsloten en andere waterhuishoudkundige voorzieningen met inbegrip van drainagevoorzieningen;

f. Het aanleggen van openbare verlichting;

g. Het plaatsen van brandkranen;

h. Het aanleggen van plantsoenen en andere groenvoorzieningen;

i. Het treffen van voorzieningen ten behoeve van het verkeer en het plaatsen van straatnaamborden.

j. Eventueel: het aan- en verleggen van de benodigde nutsvoorzieningen, inclusief de aansluiting op bestaande voorzieningen en inclusief de coördinatie van de aanlegwerkzaamheden.

De onder sub j. genoemde werkzaamheden kunnen door de Gemeente tevens als onderdeel van het Bouwrijp maken worden aangemerkt. De concrete afspraken dienaangaande worden tijdens de uitvoering van het Project vastgelegd.

[redacted]

[redacted]

1.61. Wro: de Wet ruimtelijke ordening zoals deze luidt sinds 1 juli 2008.

2. Hoofdlijnen taakverdeling

2.1. De Gemeente en de Opdrachtnemer gaan hierbij de REOK aan die gericht is op de ontwikkeling en realisatie van het Project. Op hoofdlijnen is de navolgende taakverdeling voorzien:

a. Binnen de begrenzingen van deze REOK zal de Gemeente zich inspannen om op basis van de Stedenbouwkundige Visie het voor realisatie van het Project benodigde planologische kader vast te stellen en medewerking te verlenen aan de verkrijging van de voor realisatie van het Project benodigde vergunningen, ontheffingen, goedkeuringen, toestemmingen en andere besluiten van overheidswege;

b. De Gemeente draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het beëindigen van de huurrechten en andere gebruiksrechten die rusten op het KET en de Centrale Markthal. De Opdrachtnemer voldoet aan de Gemeente een vaste financiële bijdrage voor het verkrijgen van een leeg en ontruimd KET;

c. De Opdrachtnemer onderzoekt de haalbaarheid van de realisatie van het Project door in contact te treden met de zittende erfpachters, opstallers en andere gerechtigden met betrekking tot de Onroerende Zaken B teneinde te onderzoeken of, en onder welke voorwaarden en condities zij binnen de kaders van de REOK bereid zijn hun huidige recht te beëindigen en (eventueel) te verplaatsen;

d. De Opdrachtnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het beëindigen van de huurrechten en andere gebruiksrechten die rusten op de Overige Gemeentelijke Percelen. Indien gewenst en mogelijk faciliteert de Gemeente zulks door de verlening van een volmacht aan de Opdrachtnemer;

e. De Opdrachtnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het beëindigen van de erfpachtrechten en opstalrechten op de Onroerende Zaken B. [redacted]

f. De Gemeente geeft aan de Erfpachters de desbetreffende voor de realisatie van Vastgoed bestemde ondergrond van de Overige Gemeentelijke Percelen II en de Onroerende Zaken B in voortdurende erfpacht uit;

g. De Opdrachtnemer is aan de Gemeente een vergoeding verschuldigd voor de op de Overige Gemeentelijke Percelen aanwezige opstallen en inrichting alsmede een compensatie voor de door de Gemeente gederfde huuropbrengsten;

h. De Gemeente geeft de Centrale Markthal in voortdurende erfpacht uit aan de desbetreffende Erfpachter;

[redacted]

[redacted]

i. Uitgezonderd de Noordelijke ontsluiting, draagt de Opdrachtnemer zorg voor alle ontwerpdocumenten met betrekking tot het Project;

j. De Opdrachtnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het Bouwrijp maken van het Plangebied zoals hierna aangegeven. De exacte percelen in het Plangebied worden successievelijk en bij nader overleg vastgesteld;

k. De Gemeente draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het ontwerp en de realisatie van de Noordelijke ontsluiting;

l. De Opdrachtnemer draagt er zorg voor dat al het Vastgoed in het Plangebied wordt gerealiseerd;

m. De Opdrachtnemer dan wel een derde draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de restauratie, het beheer en de exploitatie van de Centrale Markthal;

n. De Opdrachtnemer draagt, indien de Gemeente daarvoor tijdig opdracht verleent, zorg voor de realisatie van de Brede School;

o. De Opdrachtnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de realisatie van de Besloten buitenruimte;

p. De Opdrachtnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de realisatie van de Noordelijke toegang;

q. De Opdrachtnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het Woonrijp maken en de oplevering van het Openbaar gebied aan de Gemeente. De Gemeente neemt het Openbaar gebied na oplevering in eigen beheer;

r. De Opdrachtnemer draagt gedurende een termijn van 25 jaar zorg voor het beheer en de exploitatie van het Food Center, voor wat betreft een aantal vaste diensten tegen betaling door de Gemeente en voor wat betreft de variabele diensten op eigen rekening en risico.

s. De Gemeente levert een gemaximeerde financiële bijdrage aan de realisatie van het Project, welke in termijnen gefaseerd aan de Opdrachtnemer wordt uitgekeerd;

t. De Opdrachtnemer voldoet een vaste financiële bijdrage aan de door de Gemeente gemaakte kosten van de aanbesteding en de planvoorbereiding;

zulks alles op de voet van het bepaalde in deze REOK.

3. Exclusiviteit

3.1. Partijen gaan in het kader van de uitvoering van het Project gedurende de looptijd van de REOK een exclusieve samenwerking aan, hetgeen inhoudt dat:

[redacted]

[redacted]

a. De Gemeente en de Opdrachtnemer zich gedurende de looptijd van de REOK zullen onthouden van eenzijdige handelingen c.q. rechtshandelingen die afbreuk doen aan de nakoming van hun verplichtingen uit hoofde van de REOK;

b. De Gemeente gedurende de looptijd van de REOK niet onverplicht bestuursrechtelijke en/of privaatrechtelijke medewerking zal verlenen aan de gedeeltelijke uitvoering van het Bestemmingsplan door zelfrealisatoren (zittende erfpachters / opstallers) in het Plangebied, behoudens indien de Opdrachtnemer zulks niet bezwaarlijk acht, dan wel de Opdrachtnemer een dergelijk verzoek voor kennisgeving aanneemt, dan wel het de Gemeente blijkens een gerechtelijk vonnis en/of de stand van de jurisprudentie niet vrijstaat om de gevraagde medewerking te weigeren;

c. De Gemeente gedurende de looptijd van de REOK geen initiatieven zal nemen of (planologische) medewerking zal verlenen aan het ontwikkelen van een concept dat concurreert met het Food Center Amsterdam, tenzij zij hiertoe juridisch gedwongen wordt. Onder een dergelijk concurrerend concept wordt in het kader van de REOK verstaan, een groothandelsmarkt op een afgesloten terrein, bestaande uit Buikbedrijven en Servicebedrijven, waarop zich een bundeling bevindt van deelmarkten, waaronder Aardappelen/Groenten/Fruit, Algemene levensmiddelen, Vlees, Wild Gevogelte, Vis en Dienstverlening.

4. Aanbestedingsdocumenten

4.1. De Gemeente staat in voor de juistheid van de in de Aanbestedingsdocumenten opgenomen informatie, zulks onverminderd de waarschuwingsplicht van de Opdrachtnemer dienaangaande. De Opdrachtnemer heeft de Aanbestedingsdocumenten bestudeerd en deze ten grondslag gelegd aan zijn Definitieve Inschrijving. Alle informatie die in de Aanbestedingsdocumenten is opgenomen, is door de Opdrachtnemer verwerkt in de Definitieve Inschrijving. De Opdrachtnemer heeft beoordeeld of de in de Aanbestedingsdocumenten opgenomen informatie (voldoende) volledig is, in het bijzonder rekening houdend met de verplichtingen van de Opdrachtnemer uit hoofde van de REOK, en heeft geconstateerd dat dit het geval is. De Opdrachtnemer is in het kader van de aanbestedingsprocedure voorafgaande aan het sluiten van de REOK in de gelegenheid gesteld zelf nader onderzoek te (doen) verrichten.

4.2. Uitgezonderd de in de Aanbestedingsdocumenten opgenomen informatie, ontleent de Opdrachtnemer geen rechten aan alle overige informatie welke door de Gemeente in het kader van de aanbestedingsprocedure voorafgaande aan het sluiten van de REOK aan de Opdrachtnemer is verstrekt.

[redacted]

[redacted]

II. PROJECTKADERS EN PLANFLEXIBILITEIT

5. Overzicht Projectkaders

5.1. De ontwikkeling en realisatie van het Project, alsmede van onderdelen daarvan, zal plaatsvinden met inachtneming van de bepalingen van deze REOK en voorts - voorzover in de bepalingen van de REOK daarvan niet wordt afgeweken - met inachtneming van de navolgende Projectkaders:

a. Alle dwingendrechtelijke wet- en regelgeving en overige dwingendrechtelijke voorschriften en normen van hogere overheden, waaronder de instanties van de Europese Unie;

b. De Minimumeisen zoals opgenomen in de Leidraad Definitieve Inschrijving (Bijlage 8);

c. De Mijlpaaldata en Voortgangsbegrenzing;

d. De Referentieplanning;

e. De Stedenbouwkundige Visie;

f. De Visie Logistiek, Bereikbaarheid en Parkeren;

g. Het Strategisch Plan;

h. Het vigerend beleid van de Gemeente, indien en voor zover dit aan de Opdrachtnemer kenbaar was voorafgaand aan de indiening van diens Definitieve Inschrijving op 19 december 2012;

i. De eisen van goed en deugdelijk werk.

5.2. De Exploitatierekening en het Transformatieplan hebben buiten de aangeduide werking van de Exploitatierekening in artikel 73.2. sub c, in het kader van de uitvoering van het Project geen zelfstandig normerende functie, maar kunnen wel behulpzaam zijn bij de uitleg van de Stedenbouwkundige Visie, de Referentieplanning, de Visie Logistiek, Bereikbaarheid en Parkeren en het Strategisch Plan.

5.3. Indien en zodra gedurende de looptijd van de REOK het Bestemmingsplan of een Uitwerkingsplan in werking treedt en deze niet strijdig is met de eisen zoals genoemd in lid 1, zal de ontwikkeling en realisatie van het Project voorts met inachtneming van het Bestemmingsplan en het desbetreffende Uitwerkingsplan plaatsvinden. Indien het Bestemmingsplan en/of het Uitwerkingsplan strijdig is met de Projectkaders zoals genoemd in lid 1 en/of het Bestemmingsplan niet Onherroepelijk wordt, is sprake van een onvoorziene omstandigheid als bedoeld in artikel 71.

5.4. Het bepaalde in lid 3 is mutatis mutandis van toepassing op de wijzigingen, uitwerkingen en nadere eisen ex artikel 3.6 Wro en de omgevingsvergunningen in afwijking van

[redacted] [redacted]

het Bestemmingsplan of een Uitwerkingsplan die met betrekking tot het Bestemmingsplan en/of een Uitwerkingsplan in het kader van het Project worden vastgesteld.

5.5. Indien een hiervoor in lid 1 sub b. t/m g. vermeld document krachtens de in de REOK voorziene besluitvorming wijzigt, treedt een aldus gewijzigd document vanaf het moment tot besluit van wijziging in de plaats van het desbetreffende, hiervoor in lid 1 sub b. t/m g. vermelde document.

5.6. In geval van tegenstrijdigheden tussen de hiervoor in lid 1 aangeduide documenten, geeft de in lid 1 vermelde volgorde van vermelding de rangorde van de desbetreffende documenten weer, waarbij het eerder genoemde document voorgaat op het later genoemde document.

6. Minimumeisen Leidraad Definitieve Inschrijving

6.1. De Opdrachtnemer dient er zorg voor te dragen dat bij de uitvoering van het Project de Minimumeisen zoals opgenomen in de Leidraad Definitieve Inschrijving (Bijlage 8) in acht worden genomen. Een wijziging of afwijking van deze Minimumeisen is uitsluitend toegestaan krachtens een besluit dat op de voet van het bepaalde in artikel 80 tot stand is gekomen.

6.2. Ten aanzien van de in de Leidraad Definitieve Inschrijving opgenomen Minimumeis dat binnen 10 jaar na het Onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan op het Food Center ten minste 95.000 m2 B.V.O. bedrijfsruimte ten behoeve van de Buik- en Servicebedrijven op het Food Center beschikbaar dient te zijn, zijn Partijen nader overeengekomen dat indien de Opdrachtnemer aantoont dat het om objectieve redenen (anders dan zijn commercieel beleid) onmogelijk is om 95.000 m2 B.V.O. bedrijfsruimte aan Buik- en Servicebedrijven af te zetten, hij het recht heeft om met de Gemeente in overleg te treden over een bestemmingswijziging voor het desbetreffende deel van het Food Center en de Gemeente hieraan naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid gehoor dient te geven. Deze bevoegdheid van de Opdrachtnemer ontstaat niet eerder dan nadat op het Food Center ten minste 50% van het conform de Stedenbouwkundige Visie op het Food Center te realiseren metrage B.V.O. nieuwe bedrijfsruimte, uitgezonderd de Centrale Markthal, is opgeleverd en beschikbaar gekomen. De Gemeente mag financiële voorwaarden verbinden aan een eventuele bestemmingswijziging.

7. Mijlpaaldata en Voortgangsbegrenzing

7.1. De Opdrachtnemer draagt er zorg voor dat bij de uitvoering van het Project de navolgende Mijlpaaldata in acht worden genomen:

a. De Opdrachtnemer dient binnen twee jaar na het Onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan te zijn gestart met de uitvoering van de restauratie van de Centrale Markthal conform het Strategisch Plan Centrale Markthal en deze restauratie

[redacted]

[redacted]

te hebben afgerond binnen acht jaar na het Onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan;

b. Mits hiervoor op de voet van het bepaalde in artikel 47.6 tijdig opdracht is verstrekt, dient de Opdrachtnemer de Brede School niet later op te leveren dan het moment waarop 50% van de conform de Stedenbouwkundige Visie in het Plangebied te realiseren Woningen zijn opgeleverd;

c. Binnen vijf jaar na het Onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan is 15% van het conform de Stedenbouwkundige Visie op het Food Center te realiseren metrage B.V.O. nieuwe bedrijfsruimte (uitgezonderd de Centrale Markthal) in aanbouw genomen;

d. Binnen zeven jaar na het Onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan is 30% van het conform de Stedenbouwkundige Visie op het Food Center te realiseren metrage B.V.O. nieuwe bedrijfsruimte (uitgezonderd de Centrale Markthal) in aanbouw genomen;

e. Binnen negen jaar na het Onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan is 50% van het conform de Stedenbouwkundige Visie op het Food Center te realiseren metrage B.V.O. nieuwe bedrijfsruimte (uitgezonderd de Centrale Markthal) in aanbouw genomen;

f. Binnen tien jaar na het Onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan dient op het Food Center ten minste 95.000 m2 B.V.O. bedrijfsruimte voor gebruik door Buikbedrijven en Servicebedrijven beschikbaar te zijn, tenzij en voor zover het bepaalde in artikel 6.2 tot een afwijking hiervan leidt;

g. Binnen elf jaar na het Onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan is 70% van het conform de Stedenbouwkundige Visie op het Food Center te realiseren metrage B.V.O. nieuwe bedrijfsruimte (uitgezonderd de Centrale Markthal) in aanbouw genomen, tenzij en voor zover het bepaalde in artikel 6.2 tot een afwijking hiervan leidt;

h. Binnen dertien jaar na het Onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan is 90% van het conform de Stedenbouwkundige Visie op het Food Center te realiseren metrage B.V.O. nieuwe bedrijfsruimte (uitgezonderd de Centrale Markthal) in aanbouw genomen, tenzij en voor zover het bepaalde in artikel 6.2 tot een afwijking hiervan leidt.

7.2. Een overschrijding van een Mijlpaaldatum levert als zodanig geen toerekenbare tekortkoming op van de Opdrachtnemer, maar kan wel de grondslag vormen voor de opzegging van de REOK door de Gemeente op de voet van artikel 73.2.

7.3. De Opdrachtnemer draagt er zorg voor dat bij de uitvoering van het Project de navolgende Voortgangsbegrenzing in acht wordt genomen:

[redacted]

[redacted]

a. Het is toegestaan om de eerste 25% van het conform de Stedenbouwkundige Visie totaal in aanbouw te nemen metrage B.V.O. Woningen op elk gewenst moment gedurende de looptijd van de REOK in aanbouw te nemen. Indien en zodra meer dan 15% van het conform de Stedenbouwkundige Visie totaal in aanbouw te nemen metrage B.V.O. Woningen in aanbouw is genomen, dient binnen twee jaar na het moment waarop meer dan bedoelde 15% in aanbouw is genomen, te worden gestart met de bouw van minimaal 10% van het conform de Stedenbouwkundige Visie totaal in aanbouw te nemen metrage B.V.O. nieuwe bedrijfsruimte op het Food Center.

b. De realisatie van de resterende 75% van het conform de Stedenbouwkundige Visie in aanbouw te nemen metrage B.V.O. Woningen wordt als volgt begrensd: het verhoudingsgetal tussen het in aanbouw genomen metrage B.V.O. Woningen in het Plangebied en het conform de Stedenbouwkundige Visie totaal in aanbouw te nemen metrage B.V.O. Woningen in het Plangebied, mag niet groter zijn dan 125% van het verhoudingsgetal tussen het in aanbouw genomen metrage B.V.O. nieuwe bedrijfsruimte op het Food Center en het conform de Stedenbouwkundige Visie totaal in aanbouw te nemen metrage B.V.O. nieuwe bedrijfsruimte op het Food Center.

7.4. Een wijziging of afwijking van de Mijlpaaldata of Voortgangsbegrenzing is uitsluitend mogelijk krachtens een besluit dat op de voet van het bepaalde in artikel 71 of artikel 80 tot stand is gekomen.

8. Referentieplanning en Werkplanning

8.1. De Opdrachtnemer heeft voor de uitvoering van het Project een Referentieplanning opgesteld, welke als Bijlage 11 aan de REOK is gehecht. De Referentieplanning is een vaststaand gegeven. Partijen hanteren naast de Referentieplanning tevens een Werkplanning. De Werkplanning beschrijft de werkelijke actuele stand van zaken bij de voortgang van het Project.

8.2. De Opdrachtnemer is bevoegd om aan de Stuurgroep voorstellen tot wijziging van de Referentieplanning in te dienen. De Stuurgroep stemt in met dergelijke voorstellen zolang wordt voldaan aan de randvoorwaarden van de Mijlpaaldata en de Voortgangsbegrenzing. De hieruit voortvloeiende aanpassingen van de Referentieplanning worden vastgesteld door de Stuurgroep.

8.3. Partijen zullen binnen het kader van de Projectgroep periodiek overleg voeren over de voortgang van het Project en de Werkplanning om deze up-to-date te houden. De hieruit voortvloeiende aanpassingen van de Werkplanning worden vastgesteld door de Projectgroep.

[redacted]

[redacted]

8.4. In geval van een (dreigende) overschrijding van de Referentieplanning, dient de Partij die hiervoor verantwoordelijkheid draagt de andere Partij tijdig te waarschuwen.

8.5. Op verzoek van de Opdrachtnemer gaat de Stuurgroep over tot bijstelling van de termijnen in de Referentieplanning indien en voor zover sprake is overschrijdingen van de Referentieplanning die worden veroorzaakt door:

a. Vertragingen die worden veroorzaakt door een toerekenbare tekortkoming van de Gemeente, en/of;

b. Vertragingen die het gevolg zijn van niet redelijkerwijs voorzienbare vertragingen in publiekrechtelijke procedures strekkende tot de Onherroepelijke totstandkoming / verkrijging van het Bestemmingsplan, een Uitwerkingsplan, vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen en/of andere beschikkingen van overheidswege, die niet toerekenbaar zijn aan de Opdrachtnemer en/of;

c. Vertragingen die het gevolg zijn van de noodzaak om een perceel in het Plangebied door middel van een onteigeningsprocedure te verwerven, en/of;

d. Vertragingen die het gevolg zijn van op de datum van ondertekening van deze REOK niet bij de Opdrachtnemer bekende verontreinigingen in de bodem en/of het grondwater in het Plangebied. Het gaat hierbij om verontreinigingen die gesaneerd moeten worden om het terrein geschikt te maken voor de beoogde herontwikkeling en waarvoor een BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen) niet volstaat.

8.6. In de in lid 5 beschreven situaties zal de Stuurgroep overgaan tot verlenging van de Referentieplanning met maximaal de termijn welke toerekenbaar is aan de in lid 5 sub a. t/m d aangeduide omstandigheden dan wel op de voet van het bepaalde in artikel 9 respectievelijk artikel 16 in overleg treden over (de noodzaak van) planaanpassing.

8.7. Een overschrijding van de Referentieplanning levert als zodanig geen toerekenbare tekortkoming op van de Opdrachtnemer, maar kan wel de grondslag vormen voor de opzegging van de REOK door de Gemeente op de voet van artikel 73.2.

9. Planflexibiliteit

9.1. De Opdrachtnemer is bevoegd om één keer per kalenderjaar aan de Stuurgroep voorstellen tot wijziging van de Stedenbouwkundige Visie, de Visie Logistiek, Bereikbaarheid en Parkeren en/of het Strategisch Plan in te dienen.

9.2. Behoudens indien Partijen gezamenlijk anders overeenkomen zijn wijzigingen van de in lid 1 genoemde Projectkaders alleen toegestaan:

a. Indien en voor zover de wijziging geen strijd oplevert met:

(i) De REOK;

[redacted] [redacted]

(ii) De dwingendrechtelijke wet- en regelgeving en overige dwingendrechtelijke voorschriften en normen van hogere overheden, waaronder de instanties van de Europese Unie;

(iii) Het Bestemmingsplan, de Uitwerkingsplannen en wijzigingen, uitwerkingen en nadere eisen ex artikel 3.6 Wro en de omgevingsvergunningen in afwijking van het Bestemmingsplan of een Uitwerkingsplan die met betrekking tot het Plangebied zijn vastgesteld;

(iv) De Minimumeisen zoals opgenomen in de Leidraad Definitieve Inschrijving (Bijlage 8);

(v) De Mijlpaaldata en de Voortgangsbegrenzing;

(vi) De Referentieplanning;

(vii) Het vigerend beleid van de Gemeente, indien en voor zover dit aan de Opdrachtnemer kenbaar was voorafgaand aan de indiening van diens Definitieve Inschrijving op 19 december 2012;

b. Indien en voorzover de wijziging geen gevolgen heeft buiten het Plangebied;

c. Nadat hiervoor voorafgaande schriftelijke goedkeuring door de Stuurgroep dan wel (bij wege van bindend advies) door het Q-team is verleend.

9.3. Indien de Stuurgroep niet uiterlijk binnen drie maanden tot overeenstemming komt over de vaststelling van de door de Opdrachtnemer voorgestelde wijziging van het/de in lid 1 genoemde Projectkader(s) (die geen strijd oplevert met de in lid 2 sub a. genoemde Projectkaders), zullen de Partijen op verzoek van de Opdrachtnemer het desbetreffende verzoek tot wijziging van de Opdrachtnemer voor bindend advies voorleggen aan het Q-team.

9.4. Binnen de begrenzing dat de voorgestelde wijziging geen strijd oplevert met de in lid 2 sub a. genoemde Projectkaders, zal het Q-team de door de Opdrachtnemer voorgestelde wijzigingen van het/de in lid 1 genoemde Projectkader(s) moeten goedkeuren indien wordt voldaan aan de navolgende cumulatieve eisen:

a. De voorgestelde wijziging levert geen achteruitgang in kwaliteit ten opzichte van de in lid 2 sub a. genoemde Projectkaders op;

b. De voorgestelde wijziging is inpasbaar in hetgeen reeds is gerealiseerd in het Plangebied;

c. De voorgestelde wijziging heeft geen nadelige financiële consequenties voor de Gemeente.

[redacted]

[redacted]

9.5. Indien een door de Opdrachtnemer voorgestelde wijziging van een in lid 1 genoemd Projectkader niet voldoet aan de in lid 4 genoemde criteria, wijst het Q-team het verzoek tot wijziging af.

9.6. Een goedkeuring of afwijzing door het Q-team van een wijziging van een in lid 1 genoemd Projectkader op de voet van het bepaalde in dit artikel kwalificeert als een bindend advies dat in de plaats treedt van het ter zake door de Stuurgroep te nemen besluit.

9.7. Wijzigingen van de in lid 1 genoemde Projectkaders buiten de in lid 2 sub a. beschreven Projectkaders zijn uitsluitend mogelijk krachtens een besluit dat op de voet van het bepaalde in artikel 80 tot stand is gekomen.

[redacted]

[redacted]

III. OVERLEG-, BESLUITVORMINGS en COMMUNICATIESTRUCTUUR

10. Stuurgroep en Projectgroep

10.1. Uiterlijk op de datum van inwerkingtreding van de REOK richten Partijen een overleg- en besluitvormingsstructuur op, die bestaat uit een Stuurgroep en een Projectgroep. Binnen deze structuur vindt het overleg en de besluitvorming plaats zoals voorzien in of voortvloeiende uit deze REOK.

10.2. Partijen brengen in de Stuurgroep en Projectgroep hun eigen deskundigheid en expertise in en spannen zich ertoe in de Stuurgroep en Projectgroep zodanig te bemensen dat de Referentieplanning kan worden gehaald.

10.3. Partijen staan er voor in dat hun vertegenwoordigers in de Stuurgroep en Projectgroep bevoegd zijn tot het zich voordoende overleg en de zich voordoende besluitvorming.

10.4. De besluitvorming in de Stuurgroep en Projectgroep vindt plaats op basis van unanimiteit. Beide Partijen hebben ieder één stem. Indien in een vergadering ter zake van enig voorstel geen unanimiteit kan worden bereikt, wordt het betreffende voorstel in eerste instantie ten minste een week aangehouden, teneinde de leden van het orgaan gelegenheid te geven tot intern beraad c.q. overleg. In geval van een dergelijke aanhouding draagt de secretaris van het desbetreffende orgaan zorg voor oproeping van de leden tot een tweede vergadering, welke dadelijk na bedoelde periode van aanhouding dient te worden gehouden, en waarin het betreffende voorstel opnieuw op de agenda staat. Indien in een tweede vergadering ter zake het betreffende voorstel wederom geen unanimiteit kan worden bereikt, zal het desbetreffende orgaan het betreffende voorstel ter besluitvorming voorleggen aan het in rang hogere orgaan. Indien in de Stuurgroep ook na aanhouding van de besluitvorming geen unanimiteit kan worden bereikt, komt geen besluit tot stand en treedt de geschillenregeling zoals bedoeld in artikel 85 in werking.

10.5. In het overleg in de Stuurgroep en Projectgroep kunnen Partijen niet afwijken van hetgeen in de REOK is vastgelegd. Eventuele besluiten die afwijken van de (inhoud van de) bepalingen in deze REOK, zijn onbevoegd tot stand gekomen en niet geldig, tenzij deze nadien alsnog op de voet van artikel 80 door Partijen worden bekrachtigd, zulks evenwel onverminderd de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de Gemeente.

<u>Stuurgroep</u>

10.6. In de Stuurgroep hebben zitting:

a. De verantwoordelijke bestuurder van de Gemeente, dan wel diens plaatsvervanger;

b. De ambtelijk opdrachtgever(s) van de Gemeente, dan wel diens plaatsvervanger(s);

[redacted]

[redacted]

c. Twee vertegenwoordigers op directieniveau van de Opdrachtnemer, dan wel hun plaatsvervangers;

d. De accountmanager en de controller van de Gemeente, dan wel diens plaatsvervangers;

e. De accountmanager van de Opdrachtnemer, dan wel diens plaatsvervanger.

10.7. De verantwoordelijke bestuurder van de Gemeente dan wel diens plaatsvervanger treedt op als voorzitter van de Stuurgroep. De accountmanager van de Gemeente treedt op als secretaris van de Stuurgroep en draagt zorg voor de agendering en verslaglegging van de vergaderingen van de Stuurgroep.

10.8. Het overleg binnen de Stuurgroep vindt tenminste één keer per half jaar plaats, waartoe door de secretaris van de Stuurgroep een vergaderschema wordt opgesteld, alsmede telkens binnen veertien dagen na een daartoe strekkend verzoek van één der Partijen.

10.9. Het overleg in de Stuurgroep heeft tot doel:

a. Het monitoren en stimuleren van de voortgang van het Project in het licht van de Referentieplanning, de Mijlpaaldata en de Voortgangsbegrenzing;

b. Het benodigde overleg over de Projectkaders;

c. Het in lid 16 sub b. bedoelde overleg.

d. Het behandelen van klachten van FCA-ondernemers inzake vermeend onzorgvuldig handelen door de Opdrachtnemer jegens FCA-ondernemers.

10.10. Binnen de in artikel 8 en 9 beschreven begrenzingen is de Stuurgroep bevoegd om wijzigingen door te voeren in de Referentieplanning, de Stedenbouwkundige Visie, de Visie Logistiek, Bereikbaarheid en Parkeren en Strategisch Plan. De Stuurgroep is niet bevoegd om wijzigingen door te voeren in de andere Projectkaders. Degelijke wijzigingen kunnen uitsluitend worden doorgevoerd op de voet van het bepaalde in artikel 80.

<u>Projectgroep</u>

10.11. In de Projectgroep hebben in ieder geval zitting:

a. De accountmanager van de Gemeente, dan wel diens plaatsvervanger;

b. De accountmanager van de Opdrachtnemer, dan wel diens plaatsvervanger.

10.12. De accountmanager van de Opdrachtnemer treedt op als voorzitter en secretaris van de Projectgroep en draagt zorg voor de verslaglegging van de vergaderingen van de Projectgroep.

10.13. Het overleg binnen de Projectgroep vindt tenminste één keer per maand plaats, waartoe door de voorzitter van de Projectgroep een vergaderschema wordt opgesteld, als-

[redacted]

[redacted]

mede telkens binnen drie dagen na een daartoe strekkend verzoek van één der Partijen.

10.14. De Projectgroep is belast met het dagelijkse overleg en de dagelijkse besluitvorming zoals voorzien in of voortvloeiende uit de REOK, waaronder de afstemming tussen Partijen ten aanzien van ontwerpdocumenten.

10.15. De Projectgroep is niet bevoegd om wijzigingen door te voeren in de Projectkaders.

10.16. Een beslissing zal door de Projectgroep ter goedkeuring aan de Stuurgroep worden voorgelegd indien:

a. De REOK dit verplicht stelt;

b. Partijen op basis van het overleg in de Projectgroep niet tot overeenstemming kunnen komen dan wel de Projectgroep voor het desbetreffende onderwerp geen geschikt overlegorgaan achten, en overeenstemming tussen Partijen ingevolge het bepaalde in de REOK is vereist.

11. Q-team

11.1. Het Q-team is een college van bindend adviseurs dat aan Partijen bindend advies uitbrengt met betrekking tot de door de Opdrachtnemer voorgestelde wijzigingen van de Stedenbouwkundige Visie, de Visie Logistiek, Bereikbaarheid en Parkeren en het Strategisch Plan, ter zake waarvan in de Stuurgroep geen overeenstemming is bereikt en welke binnen de competentie van het Q-team vallen.

11.2. Het Q-team is niet bevoegd om besluiten te nemen ten aanzien van:

a. Andere Projectkaders dan de Projectkaders zoals genoemd in lid 1;

b. Andere onderwerpen dan de Projectkaders welke voortvloeien uit het bepaalde in lid 1;

c. Een voorgestelde wijziging van de in lid 1 genoemde Projectkaders die in strijd is met:

(i) De REOK;

(ii) De dwingendrechtelijke wet- en regelgeving en overige dwingendrechtelijke voorschriften en normen van hogere overheden, waaronder de instanties van de Europese Unie;

(iii) Het Bestemmingsplan, de Uitwerkingsplannen en wijzigingen, uitwerkingen en nadere eisen ex artikel 3.6 Wro en de omgevingsvergunningen in afwijking van het Bestemmingsplan of een Uitwerkingsplan die met betrekking tot het Plangebied zijn vastgesteld;

(iv) De Minimumeisen zoals opgenomen in de Leidraad Definitieve Inschrijving;

[redacted] [redacted]

(v) De Mijlpaaldata en de Voortgangsbegrenzing;

(vi) De Referentieplanning;

(vii) Het vigerend beleid van de Gemeente, indien en voor zover dit aan de Opdrachtnemer kenbaar was voorafgaand aan de indiening van diens Definitieve Inschrijving;

d. Een voorgestelde wijziging van de in lid 1 genoemde Projectkaders die gevolgen heeft buiten het Plangebied.

11.3. Het Q-team bestaat uit vijf natuurlijke personen die onafhankelijk zijn ten opzichte van Partijen en deskundig op het gebied van de ontwikkeling en realisatie van grootschalige binnenstedelijke ontwikkelingen.

11.4. Binnen 3 maanden nadat de Opdrachtnemer het verzoek hiertoe indient, benoemen de Gemeente en de Opdrachtnemer ieder twee leden van het Q-team. De vier aldus geselecteerde bindend adviseurs benoemen tezamen binnen acht weken na hun selectie het overige lid van het Q-team, dat zal optreden als de voorzitter van het Q-team. Indien de bindend adviseurs dienaangaande niet tijdig tot overeenstemming komen, zullen Partijen de benoeming van de voorzitter agenderen voor de eerstvolgende vergadering van de Stuurgroep. Indien de Stuurgroep op de eerstvolgende vergadering waarop de benoeming van de voorzitter van het Q-team is geagendeerd, geen besluit tot benoeming neemt, zijn de Partijen ieder afzonderlijk gerechtigd zich te wenden tot de voorzitter van de Kamer van Koophandel Amsterdam met het verzoek om de voorzitter van het Q-team te benoemen.

11.5. Binnen de begrenzingen van het bepaalde in de REOK stelt het Q-team zelf haar eigen procesorde vast.

11.6. Het Q-team zal te allen tijde Partijen horen alvorens een bindend advies uit te brengen.

11.7. Het Q-team beslist als goede mannen naar billijkheid, met inachtneming van het bepaalde in de REOK en de besluiten van de Stuurgroep.

11.8. Het Q-team brengt haar bindend advies uit binnen acht weken nadat het verzoek daartoe schriftelijk bij haar is ingediend.

11.9. Het bindend advies van het Q-team komt tot stand bij meerderheid van stemmen, waarbij aan iedere adviseur één stem toekomt.

11.10. Partijen zijn gebonden aan het bindend advies van het Q-team, dat in eerste en enige instantie uitspraak doet. Het bindend advies heeft de status van een besluit van de Stuurgroep.

11.11. Partijen zijn gerechtigd om gedurende de looptijd van de REOK eenmaal in vijf jaar tot de vervanging van het door hun benoemde lid in het Q-team over te gaan. De Partij die overgaat tot de vervanging van het door hem benoemde lid in het Q-team, dient zulks

[redacted]

[redacted]

vier weken van te voren schriftelijk aan te kondigen aan de andere Partij. De vervanging mag niet worden doorgevoerd gedurende het tijdsbestek dat een verzoek om wijziging van een Projectkader bij het Q-team aanhangig is.

11.12. Partijen zijn gerechtigd om gedurende de looptijd van de REOK eenmaal de vervanging van de voorzitter van het Q-team te bedingen. Het verzoek dient schriftelijk bij het Q-team te worden ingediend, met kopie aan de andere Partij. Het verzoek mag niet worden ingediend gedurende het tijdsbestek dat een verzoek om wijziging van een projectkader bij het Q-team aanhangig is. De overige leden van het Q-team zullen binnen een termijn van acht weken tot vervanging van de voorzitter van het Q-team overgaan. Indien de overige leden van het Q-team dienaangaande niet tijdig tot overeenstemming komen, zullen Partijen de benoeming van de nieuwe voorzitter agenderen voor de eerstvolgende vergadering van de Stuurgroep. Indien de Stuurgroep op de eerstvolgende vergadering waarop de benoeming van de nieuwe voorzitter van het Q-team is geagendeerd, geen besluit tot benoeming neemt, zijn de Partijen ieder afzonderlijk gerechtigd zich te wenden tot de voorzitter van de Kamer van Koophandel Amsterdam met het verzoek om een nieuwe voorzitter van het Q-team te benoemen.

11.13. Partijen zijn gehouden om hetgeen zij aan het Q-team zijn verschuldigd tijdig te voldoen. De kosten van het Q-team en eventuele door het Q-team ingeschakelde deskundigen worden door de Partijen gezamenlijk gedragen, ieder voor de helft.

12. Communicatie naar derden

12.1. De Opdrachtnemer draagt op de voet van het Strategisch Plan voor eigen rekening en risico zorg voor de communicatie naar derden welke betrekking heeft op het Project. Indien de communicatie belangwekkend is, zullen Partijen hierover voorafgaand overleg voeren binnen het kader van de Projectgroep dan wel de Stuurgroep. De Opdrachtnemer zal hiertoe een communicatieprotocol opstellen, dat ter goedkeuring aan de Stuurgroep wordt vastgelegd. Als belangwekkende communicatie wordt in ieder geval aangemerkt schriftelijke berichtgeving met rechtsgevolgen voor omwonenden en naburige bedrijven. Indien Partijen geen overeenstemming bereiken met betrekking tot een dergelijke belangwekkende communicatie, heeft de Gemeente dienaangaande een beslissende stem. De Gemeente zal de desbetreffende communicatie alsdan voor eigen rekening en risico kunnen uitvoeren, daarbij rekening houdend met de gerechtvaardigde belangen van de Opdrachtnemer.

12.2. Het bepaalde in lid 1 geldt niet met betrekking tot de commerciële informatievoorziening aan (potentiële) kopers, beleggers of huurders van (onderdelen van) Vastgoed en de Centrale Markthal: de desbetreffende informatieverschaffing geschiedt uitsluitend door en voor rekening en risico van de Opdrachtnemer dan wel de desbetreffende Erfpachter.

[redacted] [redacted]

12.3. Het bepaalde in lid 1 geldt niet met betrekking tot de informatievoorziening waartoe de Gemeente uit hoofde van haar publiekrechtelijke taken en/of bevoegdheden is gehouden: de desbetreffende informatieverschaffing geschiedt uitsluitend door en voor rekening en risico van de Gemeente.

[redacted]

[redacted]

IV. PLANOLOGISCHE PROCEDURES

13. Bestaand planologisch kader, Bestemmingsplan, MER, Uitwerkingsplannen en Beeldkwaliteitsplan

13.1. Op de datum van ondertekening van de REOK is op het Plangebied het bestemmingsplan "Van Slingelandtstraat Centrale Groothandelsmarkt" dat dateert van 1990 en het bestemmingsplan "1e wijziging Van Slingelandtstraat Centrale Groothandelsmarkt" dat dateert van 1994, van toepassing. Indien en voor zover een begin kan worden gemaakt met de uitvoering van het Project binnen de bestaande planologische kaders, staat het de Opdrachtnemer vrij hiertoe over te gaan.

Bestemmingsplan, MER, Uitwerkingsplannen

13.2. De Gemeente zal voor rekening en risico van de Opdrachtnemer op basis van de Stedenbouwkundige Visie en passend binnen de Projectkaders één overkoepelend globaal Bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting en een tijdelijk bouwverbod voor het Plangebied opstellen en dit uiterlijk op 14 februari 2014 vaststellen. De Gemeente zal tevens voor rekening en risico van de Opdrachtnemer zorg dragen voor de onderzoeken welke ten grondslag dienen te liggen aan het Bestemmingsplan. De Opdrachtnemer is hiervoor aan de Gemeente de in artikel 59.1 sub e genoemde vaste financiële bijdrage verschuldigd.

13.3. De Opdrachtnemer zal voor eigen rekening en risico tijdig alle noodzakelijke Uitwerkingsplannen opstellen. De Opdrachtnemer zal tevens voor eigen rekening en risico zorg dragen voor de onderzoeken welke ten grondslag dienen te liggen aan het Uitwerkingsplan.

13.4. Indien voor de vaststelling van het Bestemmingsplan een plan MER is vereist, zal de Gemeente voor rekening en risico van Opdrachtnemer hiervoor zorg dragen alsmede voor de onderzoeken welke aan de plan MER ten grondslag liggen.

13.5. De Gemeente behoudt zich het recht voor een zogenaamde "vrijwillige geluidszone" op het Food Center te leggen. Daarmee wordt de beschikbare geluidsruimte voor het Food Center vastgelegd op 50 dB(A). Deze 50 dB(A) contour zal door het bevoegd gezag worden beheerd. Indien de Gemeente overgaat tot het opleggen van de vrijwillige geluidszone, zal de Opdrachtnemer bij zijn planontwikkeling en uitvoering van het Project aan de voorwaarden van deze zone dienen te voldoen.

13.6. De Opdrachtnemer zal de Uitwerkingsplannen in overleg met de Gemeente opstellen. Het overleg vindt plaats binnen de Projectgroep en, waar nodig, de Stuurgroep.

13.7. Uiterlijk acht weken voor de beoogde datum van terinzagelegging van het ontwerp van de respectievelijke Uitwerkingsplannen, zal de Opdrachtnemer het desbetreffende ontwerp van het Uitwerkingsplan ter goedkeuring aan de Gemeente voorleggen, opdat de

[redacted] [redacted]

Gemeente in staat wordt gesteld om te controleren of het ontwerp Uitwerkingsplan voldoet aan de wettelijke eisen en aan de Projectkaders. Indien de Gemeente van mening is dat dit niet het geval is, zal de Gemeente zulks binnen vier weken na ontvangst van het desbetreffende ontwerp schriftelijk aangetekend, onder opgave van redenen, aan de Opdrachtnemer berichten, waarna Partijen binnen het kader van de Stuurgroep met elkaar in overleg treden. Indien binnen de Stuurgroep geen overeenstemming wordt bereikt, is sprake van een geschil als bedoeld in artikel 85. Het besluit over het in procedure brengen en de vaststelling van de Uitwerkingsplannen is in alle gevallen voorbehouden aan de Gemeente.

13.8. De Gemeente zal, met inachtneming van de wettelijke procedures en te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, zoveel mogelijk bevorderen dat alle noodzakelijke procedures tot aan het Onherroepelijk worden van het/de door haar vast te stellen Bestemmingsplan en Uitwerkingsplannen zo spoedig mogelijk worden voltooid, maar gaat dienaangaande uitsluitend een inspanningsverplichting aan.

13.9. Het bepaalde in lid 3 t/m 8 is mutatis mutandis van toepassing op de wijzigingen, uitwerkingen en nadere eisen ex artikel 3.6 Wro en de omgevingsvergunningen in afwijking van het Bestemmingsplan of een Uitwerkingsplan die met betrekking tot het Bestemmingsplan en/of het/de Uitwerkingsplan(nen) in het kader van de uitvoering van het Project worden vastgesteld. De kosten van de hiermee gemoeide ruimtelijke onderbouwingen en onderzoeken zijn voor rekening en risico van de Opdrachtnemer.

13.10. In verband met het bepaalde in artikel 3.1 lid 2 Wro zal de Gemeente na ommekomst van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het Bestemmingsplan, de bestemming van de gronden in het Plangebied telkens opnieuw zoveel als mogelijk ongewijzigd en met inachtneming van de Projectkaders vaststellen. Een dergelijk nieuw bestemmingsplan treedt in de plaats van het Bestemmingsplan, behoudens voor wat betreft de Mijlpaaldata en Referentieplanning.

<u>Beeldkwaliteitsplan</u>

13.11. De Opdrachtnemer zal voor eigen rekening en risico op basis van zijn Beeldkwaliteitsvisie en passend binnen de Projectkaders een Beeldkwaliteitsplan (Welstandsnota voor het Plangebied) opstellen. Dit Beeldkwaliteitsplan bevat de criteria voor de toetsing van de aanvragen voor omgevingsvergunningen voor bouwen ten behoeve van de realisatie van het Project aan de redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12 Woningwet. Het Beeldkwaliteitsplan vormt een nadere uitwerking van de gemeentebrede welstandsnota en heeft uitsluitend betrekking heeft op het Plangebied.

13.12. De Opdrachtnemer zal het Beeldkwaliteitsplan in overleg met de Gemeente en de ter zake bevoegde welstandscommissie opstellen. Het overleg vindt plaats binnen de Projectgroep en, waar nodig, de Stuurgroep. Uiterlijk vier weken voordat het bevoegd gezag van de Gemeente voornemens is de concept Beeldkwaliteitsplan vast te stellen,

[redacted] ber 2013

[redacted]

zal de Opdrachtnemer het ontwerp van het desbetreffende Beeldkwaliteitsplan ter goedkeuring aan de Gemeente voorleggen, opdat de Gemeente in staat wordt gesteld om te controleren of het Beeldkwaliteitsplan voldoet aan de randvoorwaarden van lid 10. Indien de Gemeente van mening is dat het ontwerp van het Beeldkwaliteitsplan niet aan deze randvoorwaarden voldoet, zal de Gemeente zulks binnen twee weken na ontvangst van het ontwerp van het Beeldkwaliteitsplan schriftelijk aangetekend, onder opgave van redenen, aan de Opdrachtnemer berichten, waarna Partijen binnen het kader van de Stuurgroep met elkaar in overleg treden. Indien binnen de Stuurgroep geen overeenstemming wordt bereikt, zullen Partijen hun geschil voor bindend advies voorleggen aan het Q-team. Het oordeel van het Q-team over de inhoud van het Beeldkwaliteitsplan is bindend.

13.13. Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente zal, met inachtneming van de wettelijke procedures en te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, zoveel mogelijk bevorderen dat alle noodzakelijke procedures tot aan het Onherroepelijk worden van het in artikel lid 11 genoemde ontwerp van de Beeldkwaliteitsplan zo spoedig mogelijk worden voltooid, maar gaat dienaangaande uitsluitend een inspanningsverplichting aan en maakt een voorbehoud voor goedkeuring door het bevoegd gezag van de Gemeente.

13.14. De Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het nakomen van de afspraken ter borging van de stedenbouwkundige samenhang conform hetgeen in zijn definitieve inschrijving is weergegeven.

14. Gemeentelijke Coördinatieregeling

14.1. De Gemeente zal na overleg met de Opdrachtnemer vaststellen of het de voorkeur verdient dat de Gemeente de gemeentelijke coördinatieregeling, als bedoeld in artikel 3.30 Wro, van toepassing verklaart op de voorbereiding en bekendmaking van, enerzijds, het Bestemmingsplan en/of het/de Uitwerkingsplan(nen) en, anderzijds, de omgevingsvergunningen en andere vergunningen, goedkeuringen, ontheffingen, vrijstellingen en andere besluiten van overheidswege die zijn benodigd voor de realisatie van het Project.

15. Vergunningen etc. benodigd voor realisatie van het Project

15.1. Uitgezonderd de Noordelijke ontsluiting, zal de Opdrachtnemer voor zijn rekening en risico en met inachtneming van de Referentieplanning alle voor de realisatie van het Project benodigde ontvankelijke aanvragen voor vergunningen, goedkeuringen, ontheffingen en vrijstellingen en andere besluiten van overheidswege indienen. De Opdrachtnemer zal de in dit artikel bedoelde aanvragen opstellen met inachtneming van de Projectkaders en het van toepassing zijnde Bestemmingsplan en Uitwerkingsplan. De aanvragen dienen volledig te zijn en te voldoen aan alle daarvoor geldende eisen.

[redacted] [redacted]

15.2. De Gemeente zal, met inachtneming van de wettelijke procedures en te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, zoveel mogelijk bevorderen dat na de ontvangst van de in lid 1 bedoelde ontvankelijke aanvragen, alle voor de realisatie van het Project benodigde vergunningen, goedkeuringen, ontheffingen en vrijstellingen en andere besluiten van overheidswege verleend zullen worden, maar gaat dienaangaande uitsluitend een inspanningsverplichting aan.

15.3. Voor zover de Gemeente de in lid 2 bedoelde besluiten zelf dient te nemen, zal zij de desbetreffende aanvragen met voortvarendheid behandelen. Hieronder verstaan Partijen dat de Gemeente de wettelijke beslistermijnen in acht neemt en streeft ernaar te handelen en zo nodig te besluiten binnen de wettelijke beslistermijnen die een fataal karakter hebben. Voor zover andere overheden de desbetreffende besluiten dienen te nemen, zal de Gemeente de totstandkoming daarvan zoveel mogelijk bevorderen en bespoedigen.

15.4. Beide Partijen zullen ieder voor zover het hen taak betreft, zoveel mogelijk bevorderen dat de desbetreffende verleende vergunningen, goedkeuringen, ontheffingen en vrijstellingen en andere besluiten van overheidswege zoveel mogelijk met inachtneming van de Referentieplanning Onherroepelijk zullen worden, maar gaan dienaangaande uitsluitend een inspanningsverplichting aan.

15.5. De Opdrachtnemer voldoet de verschuldigde leges overeenkomstig de vigerende legesverordening van de Gemeente.

15.6. De Gemeente zal de voor de realisatie van de Noordelijke ontsluiting vereiste vergunningen, goedkeuringen, ontheffingen en vrijstellingen en andere besluiten van overheidswege aanvragen. Het bepaalde in lid 4 is mutatis mutandis van toepassing.

15.7. De Opdrachtnemer heeft jegens de Gemeente geen aanspraak op de verlening van parkeervergunningen voor de plaatsing van voertuigen in het Plangebied.

16. Aanpassingen / herzieningen

16.1. Indien en voor zover mocht blijken dat de in artikel 15 bedoelde vergunningen, goedkeuringen, ontheffingen, vrijstellingen en/of andere besluiten van overheidswege niet verleend kunnen worden, dan wel niet Onherroepelijk kunnen worden, zijn Partijen gehouden om zich op de voet van de REOK maximaal in te spannen om tot een zodanige aanpassing van de ingediende aanvragen te komen, dat bedoelde vergunningen, goedkeuringen, ontheffingen, vrijstellingen en andere besluiten van overheidswege alsnog met inachtneming van de in de REOK beschreven kaders verleend respectievelijk Onherroepelijk kunnen worden.

[redacted]

[redacted]

17. Uitkomsten / vertragingen publiekrechtelijke procedures

17.1. De in de REOK weergegeven verplichtingen van de Gemeente die zien op de vereiste uitoefening van publiekrechtelijke bevoegdheden, zoals de vaststelling van het Bestemmingsplan, een Uitwerkingsplan of het nemen van beschikkingen (waaronder begrepen maar niet beperkt tot het verlenen van vergunningen, vrijstellingen, ontheffingen, goedkeuringen enz.), dienen voor wat betreft de uitkomsten van de procedures en het tijdstip daarvan te worden aangemerkt als inspanningsverplichtingen. De Gemeente verstrekt dienaangaande geen garanties en is nimmer aansprakelijk voor de schade die de Opdrachtnemer lijdt als gevolg van ongewenste en/of verlate uitkomsten van publiekrechtelijke procedures, behoudens in het geval van opzet of aan opzet grenzende grove wanprestatie door de Gemeente. Het niet dan wel gewijzigd tot stand komen dan wel het niet Onherroepelijk worden van de voor realisatie van het Project benodigde plannen, wijzigingen, vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen en/of andere besluiten van overheidswege als gevolg van strijd met wettelijke voorschriften (waaronder, doch niet beperkt tot de eisen van luchtkwaliteit) levert evenmin een tekortkoming op van de Gemeente behoudens in het geval van opzet of aan opzet grenzende grove wanprestatie door de Gemeente.

17.2. Bij de publiekrechtelijke besluitvorming zal de Gemeente alle betrokken belangen zorgvuldig dienen af te wegen. De Gemeente maakt in dat verband een voorbehoud voor door haar noodzakelijk geachte aanpassingen in plannen, vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen en/of andere besluiten van overheidswege vanwege de uitkomsten van inspraakprocedures dan wel door derden ter zake ingestelde zienswijzen, bezwaar en/of beroep. Dergelijke aanpassingen leveren geen tekortkoming op van de Gemeente.

17.3. In geen geval zal een in het eerste en/of tweede lid bedoelde situatie het bepaalde in de REOK de Gemeente belemmeren in de uitoefening van haar publieke taak en staat het de Gemeente dusdoende vrij om de haar toekomende publiek- en administratiefrechtelijke bevoegdheden ter uitoefening van die taak aan te wenden.

[redacted]

[redacted]

V. LOPENDE RECHTEN, VRIJ MAKEN VAN HET PLANGEBIED EN VERWERVINGEN

18. Situatieschets: Onroerende zaken A en B

18.1. De onroerende zaken in het Plangebied waarvan de Gemeente de volle eigendom heeft, worden in de REOK aangeduid als de Onroerende zaken A. Op de datum van ondertekening van de REOK zijn de navolgende Onroerende zaken A aanwezig in het Plangebied:

a. Het KET;

b. De Centrale Markthal;

c. De Overige Gemeentelijke Percelen zoals aangeduid in Bijlage 2 welke aan de REOK is gehecht. De Overige Gemeentelijke Percelen bestaan uit Overige Gemeentelijke Percelen I en Overige Gemeentelijke Percelen II (waaronder begrepen het Abattoir) welke als zodanig in Bijlage 2 nader zijn aangeduid.

18.2. De onroerende zaken in het Plangebied die door de Gemeente in erfpacht zijn uitgegeven dan wel zijn bezwaard met een opstalrecht worden in de REOK aangeduid als de Onroerende zaken B. Op de datum van ondertekening van de REOK zijn de in Bijlage 2 aangeduide Onroerende zaken B aanwezig in het Plangebied.

19. Erfpacht- en opstalbeheer

19.1. Het erfpacht- en opstalbeheer en het opstellen / aanpassen van erfpacht- en opstalaanbiedingen en –contracten in het Plangebied vindt plaats door de Gemeente (OGA). Voor het reguliere erfpacht- en opstalbeheer rekent de Gemeente geen kosten aan de Opdrachtnemer door.

20. Beëindiging lopende gebruiksrechten op Onroerende zaken A

20.1. De Gemeente draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het beëindigen van de lopende huurrechten en andere gebruiksrechten die rusten op (de opstallen op) het KET en de Centrale Markthal, zodanig dat deze tijdig op de voet van het bepaalde in artikel 26.2 respectievelijk artikel 33 in erfpacht kunnen worden uitgegeven aan de Opdrachtnemer dan wel de Erfpachter (in het geval van de Centrale Markthal).

20.2. [redacted]

20.3. [redacted]

[redacted]

[redacted]

20.4. De Opdrachtnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het beëindigen van de lopende huurrechten en andere gebruiksrechten die rusten op (de opstallen op) de Overige Gemeentelijke Percelen. Om de Opdrachtnemer in staat te stellen tot de beëindiging van deze rechten vooruitlopend op de erfpachtuitgifte van de Overige Gemeentelijke Percelen I aan de Opdrachtnemer c.q. de Overige Gemeentelijke Percelen II aan de Erfpachter(s), zal de Gemeente op schriftelijk verzoek van de Opdrachtnemer aan de Opdrachtnemer een volmacht verstrekken om namens de Gemeente in onderhandeling te treden met de huurders en andere gebruikers van (de opstallen op) de Overige Gemeentelijke Percelen ter beëindiging van de lopende huur- en andere gebruiksovereenkomsten. De eventuele vergoedingen welke verschuldigd zijn of overeengekomen worden in verband met het beëindigen van de huur / het gebruik van (de opstallen op) de Overige Gemeentelijke Percelen, zijn voor rekening en risico van de Opdrachtnemer. [redacted] Na ondertekening van de onderhavige REOK zal de Gemeente onverplicht slechts nieuwe huurovereenkomsten aangaan waarop artikel 7:290 e.v. van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing zijn en waarin is voorzien in een mogelijkheid van huurbeëindiging binnen een termijn van maximaal 12 maanden zonder dat de verhuurder tot enige schadeloosstelling gehouden is.

21. Beëindiging lopende rechten op Onroerende zaken B

21.1. De totstandkoming van de REOK beoogt als zodanig geen invloed te hebben op de op de Onroerende Zaken B reeds gevestigde erfpacht- en opstalrechten, die door de Gemeente zullen worden voortgezet tegen de vigerende voorwaarden. Wanneer volgens deze voorwaarden een erfpacht/opstaltijdvak eindigt, zal bij aanvang van een nieuw tijdvak de Canon worden herzien conform de in de van toepassing zijnde AB vastgelegde procedure. De Gemeente int de hiermee samenhangende Canoninkomsten, retributie en/of afkoopsommen.

21.2. Het is de taak en verantwoordelijkheid van de Opdrachtnemer om in contact te treden met de zittende erfpachters, opstallers en andere gerechtigden met betrekking tot de Onroerende zaken B teneinde te bewerkstelligen dat zij bereid zijn om hun huidige recht te beëindigen en (eventueel) te verplaatsen, al dan niet naar het nieuwe Food Center. De Gemeente is geen partij bij deze besprekingen / onderhandelingen.

[redacted]

[redacted]

21.3. De Opdrachtnemer draagt voor eigen rekening en risico en met inachtneming van de Referentieplanning zorg voor de beëindiging van de op de Onroerende zaken B gevestigde lopende erfpacht- en opstalrechten en de daarop gevestigde huur-, gebruiks- en andere rechten, die is vereist voor de verwezenlijking van het Project op de voet van het bepaalde in de REOK. De Opdrachtnemer bewerkstelligt dit op de voet van het bepaalde in dit artikel door middel van een rechtstreekse overdracht van de op de Onroerende zaak B gevestigde erfpacht- dan wel opstalrechten door de gerechtigde aan de Gemeente, waardoor het recht door vermenging teniet gaat. In afwijking van de AB zal de Gemeente meewerken aan de tussentijdse beëindiging van de lopende erfpacht- en opstalrechten op de Onroerende zaken B indien de Opdrachtnemer hiertoe tijdig bij de Gemeente een schriftelijk verzoek namens de al bestaande beperkt gerechtigde(n) indient, en onder voorwaarde dat daarmee samenhangend en gelijktijdig (althans een onverdeeld moment later) uitgifte in erfpacht ten behoeve van nieuw Vastgoed conform de Projectkaders binnen het Plangebied plaatsvindt, en de herstructurering van het Project daardoor bevorderd wordt.

21.4. Indien een lopend erfpacht- of opstalrecht dient te worden beëindigd uitsluitend ten behoeve van de realisatie van Openbaar Gebied, zal de Gemeente haar medewerking aan de beëindiging slechts verlenen indien de canonverplichtingen van het te beëindigen recht zijn of worden afgekocht. [redacted]

21.5. Voor zover de beëindiging van het erfpacht-/opstalrecht als bedoeld in artikel 21.3 geschiedt ten behoeve van de realisatie van Openbaar gebied en/of Besloten Buitenruimte dient, voorafgaand aan de beëindiging van een bestaand erfpacht- of opstalrecht op een Onroerende zaak B, de Opdrachtnemer, zowel voor als bij het einde van het lopende erfpacht/opstaltijdvak, voor eigen rekening en risico het desbetreffende perceel vrij te maken van huur-, gebruiks- en andere rechten alsmede Bouwrijp te maken. De Opdrachtnemer kan de Gemeente schriftelijk verzoeken om toestemming te verlenen voor een uitstel van de sloopwerkzaamheden tot een nader bepaalde datum. Indien de Gemeente deze toestemming verleent, mag zij hieraan voorwaarden verbinden. In ieder geval zal de Opdrachtnemer aan de Gemeente een bankgarantie ter hoogte van 110% van de verwachte sloop- en beheerskosten moeten verstrekken. De bankgarantie dient een zgn. procesgarantie te zijn (geen "first call"), met een looptijd van de duur van het verleende uitstel voor de sloopwerkzaamheden verhoogd met 12 maanden, en te worden gesteld door een bank die onder het toezicht van De Nederlandse Bank valt en op de datum van verstrekking van de bankgarantie beschikt over een creditrating van Standard & Poor's van minimaal "A/Stable", conform Bijlage 23.

21.6. [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

22. Facilitering uitplaatsing door Gemeente

22.1. [redacted]

22.2. [redacted]

23. Inzet Wvg-instrument m.b.t. Onroerende zaken B

23.1. Het Stadsdeel Westerpark van de Gemeente heeft bij besluit van 31 maart 2009 een voorkeursrecht uit hoofde van de Wet voorkeursrecht gemeenten op de onroerende zaken binnen het Plangebied gevestigd. Op 17 februari 2011 heeft de gemeenteraad van de Gemeente de Structuurvisie Amsterdam 2040 vastgesteld, waardoor het voorkeursrecht van de Gemeente met een periode van drie jaar, tot 16 februari 2014, is verlengd. Indien en zodra het Bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het voorkeursrecht voor de duur van het Bestemmingsplan verlengd. Hetzelfde geldt mutatis mutandis voor de nieuwe bestemmingsplannen na ommekomst van de looptijd van het Bestemmingsplan.

23.2. Indien een erfpachter of opstaller van een Onroerende zaak B diens erfpachtrecht of opstalrecht aan de Gemeente in het kader van de Wvg te koop aanbiedt, zal de Gemeente de Opdrachtnemer hiervan binnen twee weken nadien schriftelijk op de hoogte stellen. De Gemeente en de Opdrachtnemer zullen alsdan in overleg treden over de vraag of en zo ja onder welke condities de Opdrachtnemer het desbetreffende erf-

[redacted]

pachtrecht of opstalrecht van de Gemeente zal verwerven. De Opdrachtnemer zal, indien hij een erfpachtrecht op het betreffende perceel zal verkrijgen, een erfpachtovereenkomst aangaan met de Gemeente, onder de opschortende voorwaarde dat het perceel als Fiscaal bouwterrein kwalificeert. De Gemeente zal het perceel doen vervaardigen tot Fiscaal bouwterrein door hiertoe opdracht geven aan een aan de Opdrachtnemer gelieerde partij die tegen een nader te bepalen vaste vergoeding de vervaardiging zal uitvoeren. Op het moment dat de opschortende voorwaarde wordt vervuld, wordt de Opdrachtnemer geacht te beschikken over het desbetreffende terrein.

23.3. [redacted]

23.4. Het bepaalde in artikel 21.5 is ook van toepassing op Onroerende zaken B die door middel van de uitoefening van het voorkeursrecht van de Gemeente worden verworven.

23.5. [redacted]

24. Inzet onteigeningsinstrument m.b.t. Onroerende zaken B

24.1. [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

24.2. [redacted]

24.3. [redacted]

24.4. [redacted]

24.5. [redacted]

VI. ERFPACHTUITGIFTE

25. Erfpachtuitgifte

25.1. De Gemeente geeft alle ondergrond van al het in het Plangebied nieuw te realiseren Vastgoed met aanhorigheden in erfpacht uit aan de door de Opdrachtnemer aan te wijzen partij. De uitgifte in erfpacht betreft zowel de percelen op het Food Center als het niet afgesloten gedeelte van het Plangebied. Het Openbaar gebied, de Besloten buitenruimte en de ondergrond van de Brede School worden niet in erfpacht uitgegeven, maar blijven / komen in volle eigendom van de Gemeente.

25.2. [redacted]

25.3. [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

25.4. Het bepaalde in lid 2 en 3 van dit artikel is niet van toepassing op de uitgifte in erfpacht als bedoeld in artikel 30.2 en artikel 33.1

25.5. De Opdrachtnemer machtigt hierbij de Gemeente om, voor zover zij zulks wenst, de kadastrale uitmeting door het kadaster te laten verzorgen.

25.6. De erfpachtuitgifte geschiedt ten kantore van de Notaris.

25.7. De kosten van de Notaris en eventuele fiscale adviseurs verbonden aan de vestiging van de erfpachtrechten, alsmede de kosten van de kadastrale uitmeting, en eventuele belastingen en heffingen, komen voor rekening van de erfpachter.

25.8. De kosten voor het opstellen van erfpachtaanbiedingen en –contracten voor nieuwe uitgiften en/of verplaatsingen op het Food Center worden door de Gemeente niet in rekening gebracht aan de Opdrachtnemer.

26. Tijdstip van erfpachtuitgifte

26.1. De uitgifte in erfpacht van de desbetreffende ondergrond van het in het Plangebied nieuw te realiseren Vastgoed met aanhorigheden vindt plaats indien en zodra is voldaan aan de navolgende cumulatieve opschortende voorwaarden:

a. De Opdrachtnemer heeft voor zichzelf (wat betreft het KET en de Overige Gemeentelijke Percelen I) dan wel namens de Erfpachter bij de Gemeente het schriftelijk verzoek om erfpachtuitgifte ingediend;

b. De Opdrachtnemer c.q. de Erfpachter heeft genoegzaam aangetoond binnen een termijn van zes maanden te kunnen en zullen gaan starten met de realisatie van de bebouwing op het desbetreffende perceel;

c. Het Vastgoed dat de Opdrachtnemer c.q. de Erfpachter op het perceel beoogt te realiseren voldoet aan de Projectkaders en het VO daarvan is door de Gemeente goedgekeurd.

26.2. Voor wat betreft de erfpachtuitgifte van de op het KET gelegen percelen aan de Opdrachtnemer geldt als aanvullende opschortende voorwaarde dat deze uitgifte niet eerder plaatsvindt dan op 1 juli 2015 tenzij Partijen gezamenlijk een eerdere datum van uitgifte overeenkomen.

26.3. Voor wat betreft de erfpachtuitgifte van de Overige Gemeentelijke Percelen II geldt als aanvullende opschortende voorwaarde dat deze uitgifte niet eerder plaatsvindt dan 12 maanden nadat de Opdrachtnemer namens de Erfpachter bij de Gemeente het schriftelijk verzoek om erfpachtuitgifte van een desbetreffend perceel heeft ingediend.

[redacted]

[redacted]

26.4. Voor wat betreft de erfpachtuitgifte van de op de Onroerende Zaken B gelegen percelen geldt als aanvullende opschortende voorwaarde dat deze uitgifte niet eerder plaatsvindt dan nadat de op de desbetreffende Onroerende Zaak B gevestigde erfpachtrechten en/of opstalrechten op de voet van artikel 21 zijn beëindigd dan wel nadat de Gemeente in afstemming met de Opdrachtnemer op de voet van artikel 23 en 24 de op de Onroerende zaak B gevestigde erfpachtrechten en/of opstalrechten heeft beëindigd.

26.5. De erfpachtuitgifte vindt plaats binnen drie maanden nadat de opschortende voorwaarden voor uitgifte van het desbetreffende perceel zijn uitgewerkt.

27. Generieke voorwaarden erfpachtuitgifte

27.1. De uitgifte geschiedt in voortdurende erfpacht met tijdvakken van 50 jaar, onder toepasselijkheid van de AB 2000 en (uitsluitend voor de Sociale Woningbouw) onder de toepasselijkheid van de AB 1998 alsmede de uit deze REOK voortvloeiende bijzondere voorwaarden (die prevaleren boven de AB).

27.2. De erfpachter dient de bouwwerkzaamheden op het in erfpacht uitgegeven perceel binnen zes maanden na uitgifte aan te vangen en binnen drie jaar na uitgifte te hebben voltooid, zulks op straffe van verbeurte van een boete groot [redacted] per kalenderdag dat deze termijnen worden overschreden tot een maximum van [redacted] onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming en/of vergoeding van de werkelijk geleden schade. De boete vanwege een te late start en/of oplevering van de bouwwerkzaamheden is niet van toepassing indien en voor zover de erfpachter aantoont dat deze wordt veroorzaakt door een vertraging bij de noodzakelijke saneringswerkzaamheden in de bodem en/of het grondwater op het desbetreffende perceel op basis van een bij ondertekening REOK bij de Opdrachtnemer niet bekende verontreiniging zoals bedoeld in artikel 8.5 sub d. De Opdrachtnemer staat jegens de Gemeente in voor de nakoming van deze verplichting van de erfpachter.

27.3. De uitgifte in erfpacht geschiedt tegen een met de Gemeente overeengekomen erfpachtrechtelijke bestemming, passend binnen de Projectkaders en de van toepassing zijnde publiekrechtelijke kaders.

27.4. Bij uitgifte in erfpacht ten behoeve van de realisatie van het Vastgoed, dient de erfpachter aan de Gemeente een Canon te betalen, gebaseerd op de vloeroppervlakte in m2 B.V.O. (in geval van bedrijfsruimte) of m2 G.B.O. (in geval van woningbouw), de erfpachtrechtelijke bestemming, de grondprijs per m2 B.V.O./G.B.O. voor die bestemming en het canonpercentage. Voor uitgiften op het Food Center betreft dit een vast canonpercentage van 4,5%; voor uitgiften op het overige deel van het Plangebied geldt het gemeentelijke canonpercentage dat op het moment van uitgifte van toepassing is. De grondwaarde is gelijk aan de vloeroppervlakte in m2 B.V.O./G.B.O., vermenigvuldigd met de grondprijs per m2 B.V.O./G.B.O.

[redacted]

[redacted]

27.5. Binnen de in lid 4 genoemde kaders is de Opdrachtnemer bevoegd om zelf de prijzen van de door de Gemeente aan de erfpachters in erfpacht uit te geven gronden te bepalen onder de navolgende condities:

a. [redacted]

b. [redacted]

c. [redacted]

27.6. Indien de Gemeente in enig jaar gedurende de looptijd van de REOK besluit om over te stappen op een geheel andere manier van grondprijsbepaling dan de in 2010 gebruikte methode, treden de Opdrachtnemer en de Gemeente met elkaar in overleg. De in 2010 gebruikte methode is beschreven in Bijlage 16 bij de REOK.

27.7. De Gemeente geeft erfpacht uit die onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is, echter onverminderd hetgeen in de AB, de REOK en in de wet dienaangaande is bepaald.

27.8. De door de Gemeente uit te geven erfpachtrechten bevinden zich in de bestaande juridische staat, eventueel bezwaard met de ten behoeve van derden gevestigde hypotheken, beslagen en van inschrijvingen daarvan, pandrechten, huur en andere gebruiksrechten, retentierechten, beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en andere privaatrechtelijke bijzondere lasten en beperkingen. De Opdrachtnemer staat er voor in

[redacted]

[redacted]

dat de Erfpachter deze juridische staat aanvaardt voor eigen bate en schade, zonder dienaangaande enige aanspraak jegens de Gemeente te hebben. De Gemeente staat er jegens de Opdrachtnemer voor in niet ten behoeve van zichtzelf de uit te geven erfpachtrechten te belasten met voornoemde rechten, verplichtingen, lasten en/of beperkingen.

27.9. Op de erfpachtuitgifte is de integriteitsclausule zoals bepaald in Bijlage 10 van toepassing.

27.10. Het risico van waardeverandering van een Erfpachtrecht gaat over op de datum van uitgifte van het desbetreffende erfpachtrecht.

27.11. Indien een perceel is verworven op basis van een onteigeningsprocedure, dient de Opdrachtnemer de voor de Gemeente geldende voorwaarden en eisen uit hoofde van artikel 61 van de Onteigeningswet in acht te nemen.

28. Aanvullende voorwaarden erfpachtuitgifte op het Food Center

28.1. Voor de uitgifte in erfpacht op het Food Center gelden de navolgende aanvullende bijzondere voorwaarden:

a. Het concept van het Food Center, inclusief de indeling van de deelmarkten, wordt mede door middel van het erfpachtrecht gehandhaafd door de Gemeente.

b. Op het nieuwe Food Center mogen alleen Buikbedrijven en Servicebedrijven worden gevestigd, hetgeen door middel van de bijzondere bepalingen van het erfpachtrecht wordt gehandhaafd door de Gemeente.

c. De Opdrachtnemer zal van alle beoogde nieuwe erfpachters (waaronder te verstaan: alle erfpachters / opstallers die op de datum van ondertekening van de REOK niet zijn gevestigd op het Food Center) de identiteitsgegevens tijdig schriftelijk vooraf bij de Gemeente bekend maken. De Gemeente zal na onderling overleg met de Opdrachtnemer haar goedkeuring aan een voorgedragen erfpachter kunnen onthouden indien (1) het voorgedragen bedrijf niet past binnen het concept van het Food Center, (2) met betrekking tot het aangedragen bedrijf op de voet van artikel 69 een negatief advies is verstrekt dan wel (3) het aangedragen bedrijf naar redelijke verwachting niet kan voldoen aan de erfpachtvoorwaarden, waaronder de verplichting tot het betalen van een waarborgsom. De Gemeente behoudt zich het recht voor om voorafgaand aan haar beslissing hierover niet-bindend advies in te winnen bij de Vereniging FCA en/of andere derden.

d. [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

e. Bij verplaatsing van zittende erfpachters en opstallers naar andere percelen binnen het Food Center waarop deze bedrijven een nieuw erfpachtrecht verkrijgen, is de Gemeente nimmer gehouden tot betaling van enige compensatie aan zittende erfpachters en opstallers in verband met de verplaatsing.

29. Aanvullende voorwaarden erfpachtuitgifte percelen op het KET

29.1. Voor de uitgifte in erfpacht van de percelen op het KET gelden de navolgende aanvullende bijzondere voorwaarden:

a. De onroerende zaken welke in erfpacht worden uitgeven zijn op de datum van uitgifte leeg en ontruimd, zonder dat daarop nog opstallen aanwezig zijn. Voor het overige geschiedt de uitgifte in erfpacht van percelen op het KET in de feitelijke staat waarin de desbetreffende onroerende zaken zich op de datum van uitgifte bevinden doch kwalificeert als een Fiscaal bouwterrein. De Opdrachtnemer aanvaardt deze percelen in de desbetreffende staat op eigen bate en schade, zonder dat hij dienaangaande jegens de Gemeente enige aanspraak uit te kunnen oefenen.

30. Aanvullende voorwaarden erfpachtuitgifte Overige Gemeentelijke Percelen

30.1. Voor de uitgifte in erfpacht van Overige Gemeentelijke Percelen gelden de navolgende aanvullende bijzondere voorwaarden:

a. De uitgifte in erfpacht van de Overige Gemeentelijke Percelen geschiedt in de feitelijke staat waarin de desbetreffende onroerende zaken zich op de datum van uitgifte bevinden, inclusief de daarop gelegen opstallen. De erfpachter aanvaardt de Overige Gemeentelijke Percelen in de desbetreffende staat op eigen bate en scha-

[redacted]

[redacted]

de, zonder dat de erfpachter dienaangaande jegens de Gemeente enige aanspraak uit kan oefenen.

30.2. Voor de uitgifte in erfpacht van de Overige Gemeentelijke Percelen I gelden voorts de navolgende aanvullende bijzondere voorwaarden:

a. De uitgifte in erfpacht van alle Overige Gemeentelijke Percelen I geschiedt binnen zes maanden na de inwerkingtreding van het Bestemmingsplan.

b. [redacted]

c. [redacted]

[redacted]

[redacted]

(ii) [redacted]

d. De betaling van hetgeen de Opdrachtnemer uit hoofde van het bepaalde in sub b. en c. aan de Gemeente verschuldigd is, dient plaats te vinden op de in sub a. bepaalde datum van uitgifte van de nieuwe erfpachtrechten die op de desbetreffende percelen betrekking hebben, zulks op straffe van verbeurte van een boete groot [redacted] per kalenderdag dat deze termijn wordt overschreden, onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming en/of vergoeding van de werkelijk geleden schade. Door de betaling door de Opdrachtnemer uit hoofde van het bepaalde in sub b. en c. wordt de verschuldigde erfpachtcanon voor het eerste erfpachttijdvak geacht te zijn afgekocht.

e. Het uit hoofde van sub b. respectievelijk sub c. voor de opstallen verschuldigde bedrag dient tijdig volledig te worden voldaan, ongeacht of de Opdrachtnemer al dan niet geheel of gedeeltelijk gebruik maakt van de Fiscaal bouwterrein-regeling als bedoeld in artikel 30.2 sub b.

f. Het bepaalde in de artikel 26 lid 1, 3 en 5 en artikel 27 lid 2, 3, 4, 5, 6 en 7 en artikel 28 is niet van toepassing op de erfpachtuitgifte van de Overige Gemeentelijke Percelen I.

g. Bij de erfpachtuitgifte als bedoeld in artikel 30.2 sub a. zal in de erfpachtvoorwaarden de privaatrechtelijke bestemming van alle Overige Gemeentelijke Percelen I worden gebaseerd op de feitelijke bestemming ten tijde van de erfpachtuitgifte.

h. Indien de Opdrachtnemer op een aan hem in erfpacht uitgegeven Overig Gemeentelijk Perceel I nieuw Vastgoed wil realiseren, is hij gerechtigd de Gemeente te verzoeken medewerking te verlenen aan de beëindiging van het desbetreffende erfpachtrecht en de vestiging van een nieuw erfpachtrecht ten behoeve van een Erfpachter. In afwijking van de AB 2000 zal de Gemeente meewerken aan de tussentijdse beëindiging van de lopende erfpacht. Bij de beëindiging van het erfpachtrecht, zowel voor het einde van het tijdvak als bij het einde van het tijdvak, is de Opdrachtnemer geen afkoopsom verschuldigd.

i. Voorafgaand aan de beëindiging van een bestaand erfpachtrecht op een Overig Gemeentelijk Perceel I, dient de Opdrachtnemer, zowel voor als bij het einde van het lopende erfpacht/opstaltijdvak, voor eigen rekening en risico het desbetreffende perceel vrij te maken van huur-, gebruiks- en andere rechten alsmede Bouwrijp te

[redacted] [redacted]

maken, mede inhoudende de sloop van de aanwezige opstallen en de sanering ten behoeve van de daarop volgens het Bestemmingsplan te realiseren bestemming. De sloopverplichting is niet van toepassing op opstallen die conform de Stedenbouwkundige Visie worden behouden, in welk geval de sloopverplichting alsnog toepassing vindt in het geval dat de Stedenbouwkundige Visie wijzigt en de desbetreffende opstallen conform de herziene Stedenbouwkundige Visie niet worden behouden. De Opdrachtnemer kan de Gemeente schriftelijk verzoeken om toestemming te verlenen voor een uitstel van de sloopwerkzaamheden tot een nader bepaalde datum. Indien de Gemeente deze toestemming verleent, mag zij hieraan voorwaarden verbinden. In ieder geval zal de Opdrachtnemer aan de Gemeente een bankgarantie ter hoogte van 110% van de verwachte sloop- en beheerskosten moeten verstrekken. De bankgarantie dient een zgn. procesgarantie te zijn (geen "first call"), met een looptijd van de duur van het verleende uitstel voor de sloopwerkzaamheden verhoogd met 12 maanden, en te worden gesteld door een bank die onder het toezicht van De Nederlandse Bank valt en op de datum van verstrekking van de bankgarantie beschikt over een creditrating van Standard & Poor's van minimaal "A/Stable", conform Bijlage 23.

j. De Gemeente is bij de beëindiging van een bestaand erfpachtrecht op een Overige Gemeentelijk Perceel I aan de Opdrachtnemer of erfpachter, dan wel de huurders of andere gebruikers geen vergoeding verschuldigd voor de verwijdering van de opstallen / inrichting op het beëindigde erfpachtrecht.

k. Op de nieuwe erfpachtuitgifte ten behoeve van het nieuw te realiseren Vastgoed (derhalve de erfpachtuitgifte na beëindiging als bedoeld in 30.2 sub. h) zijn de artikelen 25, 26, 27 en 28 onverkort van toepassing.

l. De uitgifte in erfpacht geschiedt onder de ontbindende voorwaarden, inhoudende dat de erfpacht wordt ontbonden indien (i) de Opdrachtnemer gebruik maakt van de opzeggingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 73.2 sub d en/of (ii) komt vast te staan dat het Bestemmingsplan niet of niet in zijn geheel Onherroepelijke rechtskracht verkrijgt. Dit laatste is het geval indien het Bestemmingsplan bij vonnis van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geheel of gedeeltelijk vernietigd is en deze vernietiging zich niet voor herstel als bedoeld in de Awb leent. Indien één of beide van de ontbindende voorwaarden wordt vervuld, vindt - tenzij de Opdrachtnemer een beroep doet op het bepaalde in artikel 30.2 sub m - binnen 30 kalenderdagen nadien een teruglevering plaats van alle desbetreffende erfpachtrechten met betrekking tot de Overige Gemeentelijke Percelen I aan de Gemeente, die daardoor alsdan van deze percelen wederom de volle eigendom krijgt. De Opdrachtnemer is gehouden de Gemeente vóór vestiging van de erfpachtrechten met betrekking tot de Overige Gemeentelijke Percelen I een rechtsgeldige en onherroepelijke volmacht voor de hiervoor bedoelde teruglevering ter hand te stel-

[redacted]

[redacted]

len. [redacted]

m. In afwijking van het bepaalde in artikel 30.2 sub l kan de Opdrachtnemer bij het in vervulling gaan van één van de daar genoemde ontbindende voorwaarden opteren voor het behouden van alle erfpachtrechten met betrekking tot alle Overige Gemeentelijke Percelen I. Het is de Opdrachtnemer derhalve niet toegestaan te opteren voor het behouden van slechts een gedeelte van de erfpachtrechten met betrekking tot alle Overige Gemeentelijke Percelen I. [redacted]

30.3. Voor de uitgifte in erfpacht van de Overige Gemeentelijke Percelen II gelden voorts de navolgende aanvullende bijzondere voorwaarden:

a. Indien de Erfpachter zulks tijdig schriftelijk aan de Gemeente verzoekt, is de Gemeente bereid om haar medewerking te verlenen aan het vervaardigen van een Overig Gemeentelijk Perceel II tot Fiscaal bouwterrein direct voorafgaande aan de uitgifte in erfpacht daarvan. De Gemeente zal alsdan aan de Opdrachtnemer de opdracht verstrekken om het perceel te vervaardigen tot Fiscaal bouwterrein, zo nodig mede inhoudende de sloop van de aanwezige opstallen. Voor de werkzaamheden zal de Gemeente een nader te bepalen vaste vergoeding betalen aan de Opdrachtnemer, zodanig dat het vervaardigen tot Fiscaal bouwterrein geschiedt voor rekening en risico van de Opdrachtnemer. Deze vergoeding zal de Gemeente pas verschuldigd zijn aan de Opdrachtnemer bij de uitgifte in erfpacht van het desbetreffende perceel.

b. [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

31. Tijdelijke huur Overige Gemeentelijke Percelen

31.1. Behoudens indien en voor zover de Opdrachtnemer gebruik maakt van zijn in lid 2 beschreven huuroptie, heeft de Gemeente tot 12 maanden voor de datum van uitgifte in erfpacht van een perceel van de Overige Gemeentelijke Percelen het recht om de op het desbetreffende perceel aanwezige opstallen aan één of meer derden te verhuren uitsluitend op grond van een huurovereenkomst waarop artikel 7:290 e.v. van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing zijn en waarin is voorzien in een mogelijkheid van huurbeëindiging binnen een termijn van maximaal 12 maanden zonder dat de verhuurder tot enige schadeloosstelling gehouden is.

31.2. De Opdrachtnemer en de Gemeente kunnen overeenkomen dat tot de datum van uitgifte in erfpacht aan de Opdrachtnemer dan wel de Erfpachter(s), de opstallen op de Overige Gemeentelijke Percelen door de Opdrachtnemer in tijdelijke huur kunnen worden genomen, tegen een door de Gemeente te bepalen huursom.

32. Aanvullende voorwaarden erfpachtuitgifte Onroerende Zaken B

32.1. Voor de uitgifte in erfpacht van percelen op de Onroerende Zaken B gelden de navolgende aanvullende voorwaarden:

a. De uitgifte in erfpacht van de op de Onroerende Zaken B gelegen percelen geschiedt in de feitelijke staat waarin de desbetreffende onroerende zaken zich op de datum van uitgifte bevinden, inclusief de eventueel daarop gelegen opstallen. De Erfpachter aanvaardt deze percelen in de desbetreffende staat op eigen bate en schade, zonder dienaangaande jegens de Gemeente enige aanspraak uit te kunnen oefenen.

b. Indien de Erfpachter zulks tijdig schriftelijk aan de Gemeente verzoekt, is de Gemeente bereid om haar medewerking te verlenen aan het vervaardigen van een Onroerende zaak B tot Fiscaal bouwterrein direct voorafgaande aan de uitgifte in erfpacht daarvan, indien dit voor de Erfpachter fiscaal gunstiger is. De Gemeente

[redacted]

[redacted]

zal alsdan aan de Opdrachtnemer de opdracht verstrekken om het perceel tegen een nader te bepalen vaste vergoeding te vervaardigen tot Fiscaal bouwterrein, zo nodig mede inhoudende de sloop van de aanwezige opstallen. Deze vergoeding zal de Gemeente pas verschuldigd zijn aan de Opdrachtnemer bij de uitgifte in erfpacht van het desbetreffende perceel.

[redacted]

[redacted]

VII. ERFPACHT CENTRALE MARKTHAL

33. Erfpacht Centrale Markthal

33.1. Met ingang van de datum waarop de Opdrachtnemer de restauratie, het beheer en de exploitatie van de Centrale Markthal start, geeft de Gemeente de Centrale Markthal uit in voortdurende erfpacht aan de Erfpachter, zulks conform de navolgende uitgangspunten:

a. Uitgifte geschiedt in voortdurende erfpacht met tijdvakken van 50 jaar;
b. De canon voor het eerste tijdvak wordt vastgesteld op basis van de bieding zoals door de Opdrachtnemer gedaan in diens Definitieve Inschrijving. Deze canon is gebaseerd op een negatieve grondwaarde;
c. De Erfpachter is verplicht de Centrale Markthal te restaureren conform het bepaalde in de REOK;
d. Ingeval van een rechtsgeldige opzegging of ontbinding van de REOK vervalt de verplichting tot restauratie voor de Erfpachter en zal de canon onmiddellijk worden aangepast en door de Gemeente op grond van het dan geldende gemeentelijke grondprijsbeleid worden vastgesteld op basis van de feitelijke bestemming die de Centrale Markthal heeft op het moment van inwerkingtreding van het Bestemmingsplan. De Erfpachter dient de aldus bepaalde canon te voldoen;
e. De bestemming in de erfpachtovereenkomst bij uitgifte is conform de door de Opdrachtnemer ingediende Definitieve Inschrijving en passend binnen de Projectkaders en meer in het bijzonder het Strategisch Plan;
f. De erfpachtbestemming wordt vijf jaar na de bouwkundige oplevering van de Centrale Markthal definitief vastgelegd. Deze definitieve bestemming vormt de basis voor de berekening van de canon bij de canonherziening einde tijdvak.

[redacted]

[redacted]

VIII. PLANONTWIKKELING

34. Planontwikkeling

34.1. Uitgezonderd het ontwerp van de Noordelijke ontsluiting, stelt de Opdrachtnemer voor eigen rekening en risico met inachtneming van de Referentieplanning alle ontwerpdocumenten ten behoeve van de realisatie van het Project op. De Opdrachtnemer stelt de ontwerpdocumenten op met inachtneming van de Projectkaders.

35. Ontwerp van het Vastgoed

35.1. De Opdrachtnemer onderhandelt met de zittende en nieuwe Buik- en Servicebedrijven over het ontwerp van het door hen beoogde Vastgoed op het Food Center. De Gemeente is geen partij bij deze onderhandelingen.

35.2. Indien en zodra het ontwerp van Vastgoed op gebouwniveau is uitgewerkt in een VO, zal de Opdrachtnemer dit VO ter goedkeuring aan de Gemeente voorleggen. De Gemeente is gehouden om het VO goed te keuren behoudens indien:

a. Het VO niet voldoet aan de ter zake door de Stuurgroep of Projectgroep genomen besluiten en/of;

b. Het VO niet voldoet aan het Bestemmingsplan, het van toepassing zijnde Uitwerkingsplan dan wel de andere in artikel 5.4 aangeduide publiekrechtelijke kaders;

c. Het VO niet voldoet aan de Projectkaders.

35.3. De Gemeente zal de Opdrachtnemer binnen dertig dagen berichten omtrent het resultaat van de beoordeling van het VO. Indien het VO niet wordt goedgekeurd, geschiedt zulks gemotiveerd onder opgave van redenen, bij gebreke waarvan het VO wordt geacht te zijn goedgekeurd. De Opdrachtnemer zal het VO met inachtneming van de instructies van de Gemeente aanpassen en wederom ter goedkeuring aan de Gemeente voorleggen, zulks totdat de Gemeente het VO schriftelijk heeft goedgekeurd.

35.4. De toetsing door de Gemeente van de ontwerpdocumenten met betrekking tot het Vastgoed gaat niet verder dan op het niveau van het VO. Zulks laat evenwel onverlet dat de Gemeente niet verplicht is om medewerking te verlenen aan de uitgifte in erfpacht van percelen waarop de Opdrachtnemer dan wel een derde Vastgoed beoogt te realiseren dat geen getrouwe uitwerking vormt van het door de Gemeente goedgekeurde VO dan wel om andere redenen niet voldoet aan de Projectkaders.

35.5. Uitsluitend de Opdrachtnemer draagt ontwerpverantwoordelijkheid ter zake van het door de Gemeente goedgekeurde VO alsmede de nadere uitwerkingen daarvan.

[redacted]

[redacted]

36. Ontwerp van de Centrale Markthal

36.1. Indien en zodra het ontwerp van de Centrale Markthal op gebouwniveau is uitgewerkt in een bestek, zal de Opdrachtnemer dit bestek ter goedkeuring aan de Gemeente voorleggen. De Gemeente is gehouden om het bestek goed te keuren behoudens indien:

a. Het bestek niet voldoet aan de ter zake door de Stuurgroep of Projectgroep genomen besluiten en/of;

b. Het bestek niet voldoet aan het Bestemmingsplan, het van toepassing zijnde Uitwerkingsplan dan wel de andere in artikel 5.4 aangeduide publiekrechtelijke kaders;

c. Het bestek niet voldoet aan de Projectkaders, en meer in het bijzonder de Minimumeis zoals opgenomen in artikel 27.6 van de Leidraad Definitieve Inschrijving.

36.2. De Gemeente zal de Opdrachtnemer binnen dertig dagen berichten omtrent het resultaat van de beoordeling van het bestek. Indien het bestek niet wordt goedgekeurd, geschiedt zulks gemotiveerd onder opgave van redenen. De Opdrachtnemer zal het bestek alsdan met inachtneming van de instructies van de Gemeente aanpassen en wederom ter goedkeuring aan de Gemeente voorleggen, zulks totdat de Gemeente het bestek schriftelijk heeft goedgekeurd.

36.3. Uitsluitend de Opdrachtnemer draagt ontwerpverantwoordelijkheid ter zake van het door de Gemeente goedgekeurde bestek alsmede de nadere uitwerkingen daarvan.

37. Ontwerp Brede School

37.1. zie artikel 47

38. Ontwerp Besloten buitenruimte

38.1. Het bepaalde in artikel 35 is mutatis mutandis van toepassing op het ontwerp van de Besloten buitenruimte, met dien verstande dat het VO ter goedkeuring dient te worden voorgelegd op het niveau van een Uitwerkingsplan dan wel, bij gebrek daaraan, een bouwblok.

39. Ontwerp Noordelijke toegang

39.1. Het bepaalde in artikel 35 is mutatis mutandis van toepassing op het ontwerp van de door de Opdrachtnemer te realiseren nieuwe Noordelijke toegang van het Food Center.

40. Ontwerp Openbaar gebied

40.1. Indien en zodra het ontwerp van het Openbaar gebied op het niveau van een Uitwerkingsplan dan wel, bij gebrek daaraan een bouwblok, is uitgewerkt in een VO, zal de

[redacted]

[redacted]

Opdrachtnemer dit VO ter goedkeuring aan de Gemeente voorleggen. De Gemeente is gehouden om het VO goed te keuren behoudens indien:

a. Het VO niet voldoet aan de ter zake door de Stuurgroep of Projectgroep genomen besluiten en/of;

b. Het VO niet voldoet aan het Bestemmingsplan, het van toepassing zijnde Uitwerkingsplan dan wel de andere in artikel 5.4 aangeduide publiekrechtelijke kaders;

c. Het VO niet voldoet aan de Projectkaders.

40.2. De Gemeente zal de Opdrachtnemer binnen 30 dagen berichten omtrent het resultaat van de beoordeling van het VO, bij gebreke waarvan het VO wordt geacht te zijn goedgekeurd. Indien het VO niet wordt goedgekeurd, geschiedt zulks gemotiveerd onder opgave van redenen. De Opdrachtnemer zal het VO alsdan met inachtneming van de instructies van de Gemeente aanpassen en wederom ter goedkeuring aan de Gemeente voorleggen, zulks totdat de Gemeente het VO schriftelijk heeft goedgekeurd.

40.3. Op basis van het door de Gemeente goedgekeurde VO zal de Opdrachtnemer een uitgewerkt bestek van het desbetreffende deel van het Openbaar gebied opstellen en dit bestek ter goedkeuring aan de Gemeente voorleggen. De Gemeente is gehouden om het bestek goed te keuren behoudens indien:

a. Het bestek niet een getrouwe uitwerking vormt van het door de Gemeente goedkeurde VO;

b. Het bestek niet voldoet aan de ter zake door de Stuurgroep of Projectgroep genomen besluiten;

c. Het bestek niet voldoet aan het Bestemmingsplan, het van toepassing zijnde Uitwerkingsplan dan wel de andere in artikel 5.4 aangeduide publiekrechtelijke kaders, en/of;

d. Het bestek niet voldoet aan de Projectkaders.

40.4. De Gemeente zal de Opdrachtnemer binnen 30 dagen berichten omtrent het resultaat van de beoordeling van het bestek. Indien het bestek niet wordt goedgekeurd, geschiedt zulks gemotiveerd onder opgave van redenen. De Opdrachtnemer zal het bestek alsdan met inachtneming van de instructies van de Gemeente aanpassen en wederom ter goedkeuring aan de Gemeente voorleggen, zulks totdat de Gemeente het bestek schriftelijk heeft goedgekeurd.

40.5. De Opdrachtnemer is zijnerzijds niet verplicht om het ontwerp van het Openbaar gebied Europees / openbaar aan te besteden, behoudens indien de noodzaak daartoe voortvloeit uit een tegen de Gemeente gewezen gerechtelijk vonnis dat in kracht van gewijsde is gegaan.

[redacted] [redacted]

40.6. Uitsluitend de Opdrachtnemer draagt ontwerpverantwoordelijkheid ter zake van het door de Gemeente goedgekeurde VO en bestek alsmede de nadere uitwerkingen daarvan.

41. Ontwerp Noordelijke ontsluiting

41.1. De Gemeente draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het ontwerp van de tijdelijke en definitieve uitvoering Noordelijke ontsluiting, zulks voor wat betreft de tijdelijke uitvoering met inachtneming de kaarten die als Bijlage 9 aan de REOK zijn gehecht.

42. Wijzigingen in goedgekeurde ontwerpdocumenten

42.1. De Gemeente is te allen tijde gerechtigd om te verlangen dat de Opdrachtnemer wijzigingen aanbrengt in de door de Gemeente op de voet van artikel 35 t/m 40 goedgekeurde ontwerpdocumenten, voor zover zulks is vereist:

a. In verband met de naleving van na de datum van goedkeuring van het desbetreffende ontwerpdocument in werking getreden dwingendrechtelijke wet- en regelgeving en overige dwingendrechtelijke voorschriften en normen van hogere overheden, waaronder de instanties van de Europese Unie;

b. In verband met de naleving van na de datum van goedkeuring van het desbetreffende ontwerpdocument in werking getreden nieuw beleid van de Gemeente;

c. Voor de aansluiting van het Plangebied op de aangrenzende gebieden.

42.2. De wijzigingen welke het gevolg zijn van de in lid 1 sub a. genoemde omstandigheden, zijn voor rekening en risico van de Opdrachtnemer. De wijzigingen welke het gevolg zijn van de in lid 1 sub b. en c. genoemde omstandigheden, zijn voor rekening en risico van de Gemeente.

[redacted]

[redacted]

IX. PLANREALISATIE

43. Bouwrijp maken

43.1. Met uitzondering van de hiervoor in Hoofdstuk VI genoemde vervaardigingen tot Fiscaal bouwterrein, draagt de Opdrachtnemer met inachtneming van de Referentieplanning voor eigen rekening en risico zorg voor het Bouwrijp maken van het Plangebied, conform:

a. De voor de uitvoering van het Bouwrijp maken verleende vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen van overheidswege;

b. Het Bestemmingsplan, het van toepassing zijnde Uitwerkingsplan en de andere in artikel 5.4 aangeduide publiekrechtelijke kaders;

c. De Projectkaders.

43.2. De Stuurgroep stelt hiertoe een protocol op.

44. Realisatie Noordelijke ontsluiting

44.1. De Gemeente draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de realisatie van de Noordelijke ontsluiting. De tijdelijke uitvoering van de Noordelijke ontsluiting conform Bijlage 9 zal uiterlijk op 1 januari 2014 gebruiksgereed zijn. De Gemeente dient de definitieve uitvoering van de Noordelijke ontsluiting uiterlijk binnen zes maanden na het gereedkomen van de Noordelijke toegang bouwkundig gereed en gebruiksklaar te hebben gerealiseerd. Eén en ander onder voorbehoud van de (tijdige) verkrijging door de Gemeente van alle daarvoor benodigde vergunningen, ontheffingen, toestemmingen en goedkeuringen.

45. Realisatie Vastgoed

45.1. De Opdrachtnemer onderhandelt met de zittende en nieuwe Buik- en Servicebedrijven over de condities van realisatie of renovatie van het Vastgoed op het Food Center en de afname, al dan niet in de vorm van huur, daarvan. De Gemeente is geen partij bij deze onderhandelingen.

45.2. De Opdrachtnemer draagt er met inachtneming van de Referentieplanning zorg voor dat het conform de Stedenbouwkundige Visie te realiseren Vastgoed in het Plangebied wordt gerealiseerd conform:

a. De voor de realisatie van het Vastgoed verleende vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen van overheidswege;

b. Het Bestemmingsplan, het van toepassing zijnde Uitwerkingsplan en de andere in artikel 5.4 aangeduide publiekrechtelijke kaders;

[redacted] [redacted]

c. Het door de Gemeente goedgekeurde VO van het desbetreffende Vastgoed;

d. De Projectkaders.

45.3. Er kan uitsluitend na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente worden afgeweken van de in lid 1 genoemde eisen. De Gemeente is niet gehouden om in te stemmen met een dergelijke afwijking. Indien de Gemeente instemt met een dergelijke afwijking, kan zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder financiële voorwaarden.

45.4. De Opdrachtnemer c.q de Erfpachter verplichten zich om voorafgaande aan de onderscheidenlijke realisatie van Vastgoed met de ambtenaar die het bouwtoezicht heeft overleg te plegen over de juiste plaatsing van de opstallen binnen de grenzen van de kavel.

46. Restauratie Centrale Markthal

46.1. De Opdrachtnemer draagt er met inachtneming van de Referentieplanning zorg voor dat de Centrale Markthal wordt gerestaureerd conform:

a. De voor de restauratie van de Centrale Markthal verleende vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen van overheidswege;

b. Het Bestemmingsplan, het van toepassing zijnde Uitwerkingsplan en de andere in artikel 5.4 aangeduide publiekrechtelijke kaders;

c. Het door de Gemeente goedgekeurde bestek van de Centrale Markthal;

d. De Projectkaders.

46.2. Er dient binnen twee jaar na het Onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan te zijn gestart met de uitvoering van de restauratie van de Centrale Markthal en deze restauratie dient te zijn afgerond binnen acht jaar na het Onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan. Tegelijkertijd met de start van de restauratie dient de Opdrachtnemer c.q. de Erfpachter de Centrale Markthal in beheer en exploitatie te nemen conform het Strategisch Plan.

46.3. De Opdrachtnemer c.q. de Erfpachter onderhandelt met potentiële gebruikers en exploitanten over de condities van huur van de Centrale Markthal. De Gemeente is geen partij bij deze onderhandelingen.

47. Realisatie Brede School

47.1. Indien de Gemeente besluit daarvoor tijdig op de voet van het bepaalde in lid 6 opdracht te verlenen, draagt de Opdrachtnemer zorg voor de ontwikkeling en realisatie van de Brede School conform:

a. De randvoorwaarden zoals opgenomen in de brief van het stadsdeel West d.d. 1 december 2010, kenmerk 2010/18791, (Bijlage 6);

[redacted]

[redacted]

b. De voor de realisatie van de Brede School verleende vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen van overheidswege;

c. Het Bestemmingsplan, het van toepassing zijnde Uitwerkingsplan en de andere in artikel 5.4 aangeduide publiekrechtelijke kaders;

d. Het door de Gemeente goed te keuren bestek van de Brede School;

e. De Projectkaders.

47.2. Op de realisatie van de Brede School zijn de condities van de UAV-GC 2005 van toepassing, waarbij de Gemeente of een door de Gemeente aan te wijzen derde optreedt als opdrachtgever en de Opdrachtnemer als opdrachtnemer.

47.3. De Gemeente is voor de gebruiksklare oplevering van de Brede School het ingevolge de onderwijswet- en regelgeving op de datum van opdrachtverlening aan de Opdrachtnemer van toepassing zijnde normbedrag per m2 B.V.O. verschuldigd, vermenigvuldigd met het aantal m2 B.V.O. dat de Brede School groot is en verhoogd met de verschuldigde BTW. Op 1 december 2010 was dit normbedrag EUR 1.850,= (zegge: achttienhonderdvijftig euro) per m2 B.V.O. exclusief BTW, zijnde een all-in prijs voor de turnkey gebruiksklare oplevering van de voorzieningen, inclusief klimaatbeheersing en duurzaamheidsmaatregelen.

47.4. De Opdrachtnemer dient de Brede School niet later op te leveren dan het moment waarop 50% van de conform de Stedenbouwkundige Visie in het Plangebied te realiseren Woningen zijn opgeleverd.

47.5. Het staat de Gemeente om haar moverende redenen vrij om af te zien van het verlenen van de opdracht voor het ontwerp en de realisatie van de Brede School. Indien de Gemeente daartoe besluit, zal zij Opdrachtnemer hiervan terstond schriftelijke mededeling doen. Alsdan zal de Gemeente nimmer enige vergoeding van kosten en/of schade verschuldigd zijn.

47.6. Indien de Gemeente uiterlijk vijf jaren na inwerkingtreding van het Bestemmingsplan geen opdracht voor de ontwikkeling en realisatie van de Brede School heeft verleend, is Opdrachtnemer niet langer gehouden de Brede School in het Plangebied te realiseren. Alsdan is Opdrachtnemer gerechtigd een verzoek tot wijziging van de Stedenbouwkundige Visie conform het bepaalde in artikel 9 in te dienen. De in dit lid bedoelde voorgestelde wijziging wordt door de Gemeente niet gezien als zijnde een wijziging met nadelige financiële consequenties (artikel 9.4 sub c) voor de Gemeente mits de omvang van het gewijzigde programma niet meer dan 3.500 m2 B.V.O. betreft.

[redacted]

[redacted]

48. Realisatie Besloten buitenruimte

48.1. De Opdrachtnemer draagt met inachtneming van de Referentieplanning voor eigen rekening en risico zorg voor de realisatie van de conform de Stedenbouwkundige Visie te realiseren Besloten buitenruimte in het Plangebied conform:

a. De voor de realisatie van de Besloten buitenruimte verleende vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen van overheidswege;

b. Het Bestemmingsplan, het van toepassing zijnde Uitwerkingsplan en de andere in artikel 5.4 aangeduide publiekrechtelijke kaders;

c. Het door de Gemeente goedgekeurde VO van de desbetreffende Besloten buitenruimte;

d. De Puccini methode;

e. Het Handboek Openbare Ruimte Westerpark;

f. De Projectkaders.

48.2. De Opdrachtnemer kan uitsluitend na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente afwijken van de in lid 1 genoemde eisen. De Gemeente is niet gehouden om in te stemmen met een dergelijke afwijking. Indien de Gemeente instemt met een dergelijke afwijking, kan zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder financiële voorwaarden.

48.3. De oplevering van de Besloten buitenruimte geschiedt onder het voor Partijen meest gunstige fiscale regime.

49. Realisatie Noordelijke toegang

49.1. De Opdrachtnemer draagt met inachtneming van de Referentieplanning voor eigen rekening en risico zorg voor de realisatie van de conform de Stedenbouwkundige Visie te realiseren Noordelijke toegang van het Food Center conform:

a. De voor de realisatie van de Noordelijke toegang verleende vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen van overheidswege;

b. Het Bestemmingsplan, het van toepassing zijnde Uitwerkingsplan en de andere in artikel 5.4 aangeduide publiekrechtelijke kaders;

c. Het door de Gemeente goedgekeurde VO van de Noordelijke toegang;

d. De Projectkaders.

49.2. De Opdrachtnemer kan uitsluitend na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente afwijken van de in lid 1 genoemde eisen. De Gemeente is niet gehouden om in te stemmen met een dergelijke afwijking. Indien de Gemeente instemt met een

[redacted]

[redacted]

dergelijke afwijking, kan zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder financiële voorwaarden.

49.3. De Opdrachtnemer dient uiterlijk te starten met de realisatie van de nieuwe Noordelijke toegang zodra enig perceel op het Food Center in erfpacht wordt uitgegeven, maar niet eerder dan nadat het Bestemmingsplan Onherroepelijk is geworden. Indien echter de Noordelijke toegang gerealiseerd wordt op het KET, dient de realisatie van de Noordelijke Toegang te starten 6 maanden nadat de Gemeente het KET leeg heeft gemaakt, althans op zijn vroegst op 1 januari 2016, maar niet eerder dan nadat het Bestemmingsplan Onherroepelijk is geworden.

50. Woonrijp maken, tevens realisatie en oplevering Openbaar gebied

50.1. De Opdrachtnemer draagt met inachtneming van de Referentieplanning voor eigen rekening en risico zorg voor het Woonrijp maken van het Plangebied, mede omvattende de realisatie en oplevering van het Openbaar gebied in het Plangebied, zulks conform:

a. De voor de realisatie van het Openbaar gebied verleende vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen van overheidswege;

b. Het Bestemmingsplan, het van toepassing zijnde Uitwerkingsplan en de andere in artikel 5.4 aangeduide publiekrechtelijke kaders;

c. Het door de Gemeente goedgekeurde bestek van het desbetreffende Openbaar gebied;

d. De Puccini methode;

e. Het Handboek Openbare Ruimte Westerpark;

f. De Projectkaders.

50.2. De Opdrachtnemer kan uitsluitend na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente afwijken van de in lid 1 genoemde eisen. De Gemeente is niet gehouden om in te stemmen met een dergelijke afwijking. Indien de Gemeente instemt met een dergelijke afwijking, kan zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder financiële voorwaarden.

50.3. De Opdrachtnemer is zijnerzijds niet verplicht om de realisatie van het Openbaar gebied Europees / openbaar aan te besteden, behoudens indien de noodzaak daartoe voortvloeit uit een tegen de Gemeente gewezen gerechtelijk vonnis dat in kracht van gewijsde is gegaan.

50.4. Het tijdstip van realisatie van het Openbaar gebied vindt plaats in onderling overleg tussen Partijen. De Opdrachtnemer draagt er zorg voor dat ten tijde van de bouwkundige oplevering van Vastgoed respectievelijk de Centrale Markthal, ten minste de noodzakelijke tijdelijke voorzieningen zijn getroffen voor de ontsluiting van het desbe-

[redacted] [redacted]

treffende Vastgoed / de Centrale Markthal en aansluitingen voor de noodzakelijke nutsvoorzieningen aanwezig zijn.

50.5. De Opdrachtnemer is niet eerder verplicht om te starten met het in definitieve verschijningsvorm aanleggen van het Openbaar gebied in/onder/op/rondom een straat, dan nadat het Vastgoed respectievelijk de Centrale Markthal aan weerszijden van de desbetreffende straat bouwkundig is opgeleverd.

50.6. De oplevering van het Openbaar gebied geschiedt onder het voor Partijen meest gunstige fiscale regime.

50.7. Er worden deelopleveringen van het Openbaar gebied toegestaan, indien en voorzover het hierbij naar het oordeel van de Gemeente doelmatig en efficiënt beheerbare eenheden betreffen. De Opdrachtnemer voert het tijdelijk beheer over al het Openbaar gebied dat nog niet is opgeleverd aan de Gemeente. Het van toepassing zijnde opleverprotocol is als Bijlage 19 aan de REOK gehecht. Na de/een (deel)oplevering van het Openbaar gebied wordt bouwverkeer de toegang tot het desbetreffende gebied ontzegd.

50.8. De Gemeente zal direct na de oplevering van het Openbaar gebied, de gronden en voorzieningen die behoren tot het Openbaar gebied voor openbaar gebruik openstellen en aan de wegen een openbare bestemming in de zin van de Wegenwet geven. Vanaf dat moment zal de Gemeente voor wat betreft de verkeerssituatie gelden als beheerder in zin van het reglement van Verkeerregels en Verkeerstekens. De Opdrachtnemer is gehouden om aanwijzingen van de Gemeente voor de plaatsing van (tijdelijke) verkeersborden terstond op te volgen, onverminderd de eigen verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de Opdrachtnemer.

51. Algemene voorschriften voor bouwwerkzaamheden

51.1. De Opdrachtnemer draagt er zorg voor dat de bouwwerkzaamheden aan een bouwblok in één ononderbroken bouwstroom worden uitgevoerd. Wat onder een bouwblok wordt verstaan wordt in de desbetreffende uitgifteakte bepaald.

51.2. De Opdrachtnemer realiseert zich dat in geval van een negatieve grondbalans (indien grond van het Plangebied moet worden afgevoerd) beperkingen kunnen gelden ten aanzien van het hergebruik van de af te voeren grond. De Opdrachtnemer dient hierover in afstemming te plegen met de afdeling Grondbank van de Gemeente. De Opdrachtnemer zal de afvoer en het hergebruik van deze grond plaats laten vinden met inachtneming van de vigerende milieuwetgeving en regelgeving van de overheid. De kosten van de afvoer en de saneringskosten komen voor rekening van de Opdrachtnemer.

51.3. De Opdrachtnemer garandeert de Gemeente:

[redacted]

[redacted]

a. Tijdens de bouwwerkzaamheden in het kader van de uitvoering van het Project rekening zal worden gehouden met de beperkingen die voortvloeien uit de bedrijfsactiviteiten op het Food Center;

b. Tijdens de bouwwerkzaamheden in het kader van de uitvoering van het Project een acceptabele leefomgeving voor de omliggende bebouwing zal worden gehandhaafd;

c. Tijdens de bouwwerkzaamheden in het kader van de uitvoering van het Project hinder en/of schade aan eigendommen van de Gemeente en/of derden zoveel mogelijk zullen worden voorkomen. De Opdrachtnemer is jegens de Gemeente aansprakelijk voor de overtreding van voornoemd hinderverbod en vrijwaart voorts de Gemeente van aanspraken van derden ter zake.

51.4. Eventuele schade aan het Openbaar gebied verbandhoudende met werkzaamheden door of namens de Opdrachtnemer zal door de Opdrachtnemer op eerste schriftelijke aanzegging van de Gemeente worden hersteld. Blijft de Opdrachtnemer – na schriftelijke sommatie van de Gemeente om tot herstel over te gaan – in gebreke, dan is de Gemeente gerechtigd na verloop van een week na dagtekening van de sommatie zelf tot herstel over te (doen) gaan, zulks voor rekening van de Opdrachtnemer.

52. Bouw- en expeditieterrein

52.1. De Opdrachtnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het benodigde bouw- en expeditieterrein - voor laden en lossen van bouwmaterialen - ten behoeve van de realisatie van het Project. Uitgangspunt daarbij is dat het bouwterrein en expeditieterrein zoveel als redelijkerwijze mogelijk wordt gesitueerd op het Food Center. Indien de Opdrachtnemer aanvullend gebruik wenst te maken van gronden waarover de Gemeente de beschikking heeft, zal de Gemeente daaraan zoveel als redelijkerwijze mogelijk haar civielrechtelijke medewerking verlenen, indien en voor zover de desbetreffende grond in het Plangebied is gelegen en zulks de bedrijfsvoering op het Food Center niet onevenredig hindert.

52.2. De Opdrachtnemer dient voor de aanleg en sloop van het bouw- en expeditieterrein de benodigde vergunningen aan te vragen. De Gemeente zal, met inachtneming van de wettelijke procedures en te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, zoveel mogelijk bevorderen dat na de ontvangst van de desbetreffende ontvankelijke aanvragen alle benodigde vergunningen verleend zullen worden, maar gaat dienaangaande geen resultaatsverbintenis aan en maakt voorts een voorbehoud voor in het publiekrechtelijk traject eventueel aanvullend te stellen eisen en randvoorwaarden.

53. Verkeersontsluiting

53.1. De Opdrachtnemer garandeert de Gemeente dat het Plangebied gedurende de realisatie van het Project toegankelijk blijft voor bestemmingsverkeer. De Gemeente zal aan

[redacted]

[redacted]

de Opdrachtnemer de redelijkerwijs te verwachten medewerking verlenen om de Opdrachtnemer in staat te stellen tot de nakoming van zijn in dit artikel bedoelde garantie.

53.2. De Opdrachtnemer garandeert de Gemeente dat hij de nodige maatregelen zal treffen voor de veiligheid van het in lid 1 bedoelde verkeer. De Gemeente is bevoegd dienaangaande nadere voorwaarden te stellen aan de inrichting van het bouw- en expeditieterrein.

54. Afsluiting/omleiding wegen

54.1. In geval de Gemeente jegens derden een schadevergoeding verschuldigd is in verband met de tijdelijk noodzakelijke afsluiting of omleiding van wegen ten behoeve van de realisatie van het Project, zal de Opdrachtnemer deze schade aan de Gemeente vergoeden alsmede de door de Gemeente gemaakte kosten voor het voeren van eventuele juridische procedures. De Gemeente zal de Opdrachtnemer betrekken in haar besluitvorming en eventuele juridische procedures ter zake dergelijke schadevorderingen. De besluitvorming dienaangaande vindt plaats in de Stuurgroep. De Opdrachtnemer vergoedt de Gemeente hetgeen zij uit hoofde van dit artikel verschuldigd is binnen dertig dagen nadat de Gemeente de desbetreffende schadevergoeding heeft voldaan.

[redacted]

[redacted]

X. BEHEER EN EXPLOITATIE FOOD CENTER

55. Beheer en exploitatie Food Center

55.1. Met ingang van de datum waarop het Bestemmingsplan in werking treedt, is de Opdrachtnemer gedurende 25 jaar verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie van het Food Center (waaronder onder meer begrepen het beheer en onderhoud van de kades en ondergrondse infrastructuur), behoudens in het geval dat in het kader van de uitvoering van de REOK voordien is gestart met de (fysieke) uitvoering van het Project in het Plangebied, in welk geval de verplichting tot beheer en exploitatie van het Food Center ingaat op deze eerdere datum. Tot de datum waarop de verplichting tot het beheer en exploitatie van het Food Center overgaat op de Opdrachtnemer, draagt de Gemeente hiervoor zorg voor eigen rekening en risico.

55.2. De Opdrachtnemer voert het beheer van het Food Center uit in opdracht van de Gemeente. De minimaal door de Opdrachtnemer uit te voeren beheertaken zijn vermeld in het Strategisch Plan. De Gemeente verstrekt hiervoor aan de Opdrachtnemer een variabele bijdrage ter hoogte van de inkomsten die de Gemeente uit de servicecontracten die zij ten tijde van de inwerkingtreding van onderhavige REOK reeds afgesloten heeft met de erfpachters op het Food Center, jaarlijks maximaal zou kunnen genereren.

55.3. Bij uitgiften in erfpacht na de inwerkingtreding van onderhavige REOK wordt in de bijzondere bepalingen opgenomen dat de erfpachter verplicht is om aan de Gemeente of aan een door de Gemeente aan te wijzen derde een jaarlijks door de Gemeente danwel de door de Gemeente aangewezen derde vast te stellen bijdrage te voldoen per m2 in erfpacht uitgegeven brutovloeroppervlak, als bijdrage in de algemene kosten van het Food Center en als vergoeding van door de Gemeente of een door de Gemeente aan te wijzen derde op het Food Center verstrekte faciliteiten.

55.4. Buiten de in lid 2 genoemde bijdragen van de Gemeente dient de Opdrachtnemer de desbetreffende in lid 2 aangeduide diensten voor het overige voor eigen rekening en risico uit te voeren.

55.5. De Opdrachtnemer zal in aanvulling op de in lid 1 genoemde vaste beheertaken voor eigen rekening en risico de aanvullende diensten aanbieden aan de bedrijven op het Food Center zoals beschreven in het Strategisch Plan. De Opdrachtnemer is gerechtigd om daarenboven voor eigen rekening en risico verdere aanvullende diensten aan de bedrijven op het Food Center aan te bieden.

55.6. De Opdrachtnemer is gerechtigd om ten eigen bate betaald parkeren te introduceren op de niet aan derden in erfpacht uitgegeven terreinen van het Food Center. Betaald parkeren op het Food Center is een BTW belaste activiteit; over de ontvangen parkeergelden dient BTW te worden afgedragen.

[redacted]

[redacted]

56. Overname personeel Gemeente

56.1. [redacted]

XI. FINANCIELE BIJDRAGEN AAN HET PROJECT

57. Financiële bijdrage Gemeente

57.1. De Gemeente draagt, naast de overige inspanningen zoals genoemd in de REOK, een maximaal bedrag bij aan de uitvoering van het Project groot [redacted] exclusief BTW, en met ingang van de prijspeildatum 1 april 2009 tot de datum van uitbetaling verhoogd met [redacted] samengestelde interest per jaar.

57.2. De in lid 1 genoemde financiële bijdrage wordt als volgt door de Gemeente gefaseerd beschikbaar aan de Opdrachtnemer gesteld, telkens gerelateerd aan de door de Opdrachtnemer verrichtte prestaties (aangeduid in Bijlage 22):

a. [redacted]

b. [redacted]

c. [redacted]

d. [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

e. [redacted]

f. [redacted]

58. Financiële bijdragen van andere overheden

58.1. De Opdrachtnemer en de Gemeente zullen zich ervoor inspannen om zoveel mogelijk subsidie-inkomsten van derden voor het Project te verkrijgen. Dit betreft subsidie-inkomsten voor zover die worden verkregen na ondertekening van de REOK. De verantwoordelijkheid voor het naleven van de subsidievoorwaarden ligt bij de Opdrachtnemer. Indien voor het Project subsidie(s) kan (kunnen) worden verkregen in welke vorm dan ook, komt deze volledig toe aan de Opdrachtnemer voor zover deze zijn verkregen na ondertekening van de REOK, zulks onder de randvoorwaarde dat de Opdrachtnemer de subsidiegelden aanwendt voor de verhoging van de in het Plangebied gerealiseerde kwaliteit. De Opdrachtnemer en de Gemeente zullen binnen het verband van de Stuurgroep overleg voeren over de precieze aanwending van de subsidiegelden.

59. Financiële bijdragen van de Opdrachtnemer

59.1. De Opdrachtnemer is, naast de overige verplichtingen zoals genoemd in de REOK, de navolgende financiële bijdragen verschuldigd aan de Gemeente (aangeduid in Bijlage 22):

a. [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

b. [redacted]

c. [redacted]

d. [redacted]

e. [redacted]

59.2. Gedurende de periode dat de Opdrachtnemer gebruik kan maken van de opzeggingsbevoegdheid ex artikel 73.2 sub d, zal de Gemeente in het kader van de uitvoering van de REOK uitsluitend de personeelskosten van het accountmanagement bij het Stadsdeel West en het contractmanagement bij het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam voor haar rekening nemen. Eventuele door de Opdrachtnemer gewenste additionele inzet van de Gemeente gedurende deze periode kan worden overeengekomen, maar vindt plaats voor rekening van de Opdrachtnemer tegen nader overeen te komen tarieven.

[redacted]

[redacted]

XII. OVERIGE

60. Leges en precario

60.1. De Opdrachtnemer is leges en precario verschuldigd op de voet van het bepaalde in de van toepassing zijnde verordeningen van de Gemeente.

61. Planschade

61.1. De Opdrachtnemer verplicht zich op basis van artikel 6.4 a van de Wro jegens de Gemeente reeds nu voor alsdan tot vergoeding aan de Gemeente van de planschades als bedoeld in artikel 6.1 Wro - inclusief terzake verschuldigde wettelijke rente en bijkomende kosten als bedoeld in artikel 6.5 Wro, die aan derden worden toegewezen - ten gevolge van de uit hoofde van de REOK genomen planologische maatregel(en) ten behoeve van de realisatie van het Project. De gemeentelijke procedurekosten en kosten van de door de Gemeente in het kader van de vigerende gemeentelijke procedureregeling of verordening planschadevergoeding in te schakelen adviseur worden niet vergoed door de Opdrachtnemer.

61.2. Aanvragen om vergoeding van planschade die voortvloeien uit de planologische maatregel(en) ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het Project neemt het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente in behandeling conform de vigerende gemeentelijke procedureregeling of verordening planschadevergoeding.

61.3. Omtrent het door de Gemeente toekennen van planschadevergoedingen zal op adequate wijze met de Opdrachtnemer worden gecommuniceerd met inachtneming van hetgeen is bepaald c.q. aangegeven in de ter zake geldende verordening planschadevergoeding. In dat kader zal de Opdrachtnemer in de gelegenheid worden gesteld om zijn visie over de aanvraag om vergoeding van planschade bij de hiertoe door de Gemeente ingeschakelde adviseur kenbaar te maken en vervolgens in de gelegenheid worden gesteld te reageren op het conceptadvies van de adviseur.

61.4. Steeds nadat door de Gemeente een planschadevergoeding is toegekend en deze beslissing Onherroepelijk is geworden, zal de Opdrachtnemer het bedrag van de betreffende planschadevergoeding en de ter zake verschuldigde wettelijke rente op eerste schriftelijk verzoek van de Gemeente binnen een maand na de dagtekening van dat verzoek aan de Gemeente betalen.

61.5. De Opdrachtnemer is zich er van bewust, dat de beoordeling van een planschadeverzoek uitsluitend ter beoordeling staat aan het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente of, in beroep, de rechter. Dit laat onverlet het recht van de Opdrachtnemer of degene die een aanvraag om vergoeding van planschade heeft ingediend om rechtsmiddelen tegen het besluit tot vaststelling van de planschade in te dienen.

[redacted]

[redacted]

61.6. De leden 1 tot en met 5 van dit artikel zijn niet van toepassing op eventuele planschade welke voortvloeit uit genomen planologische maatregel(en) ten behoeve van de realisatie van de Noordelijke Ontsluiting, welke voor rekening en risico van de Gemeente is.

62. Aanspraken erfpachters, opstallers, huurders en andere gebruikers

62.1. De Opdrachtnemer vrijwaart de Gemeente van aanspraken van bestaande erfpachters, opstallers, huurders en andere gebruikers van het Food Center verbandhoudende met de uitvoering van werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van het Project.

63. Publiekrechtelijk kostenverhaal

63.1. De Gemeente ziet jegens de Opdrachtnemer af van de uitoefening van de haar toekomende wettelijke bevoegdheden tot verhaal van de door de Gemeente gemaakte kosten verbandhoudende met de aanleg van het Openbaar gebied.

64. BTW en Indexering

64.1. Alle in de REOK genoemde bedragen zijn exclusief BTW volgens het tarief dat geldt bij ondertekening van de REOK en worden per prijspeildatum geïndexeerd met [redacted] op jaarbasis behoudens indien expliciet anderszins bepaald. Wijzigingen in het geldende BTW-tarief zijn voor rekening en risico van de Opdrachtnemer.

65. Wettelijke rente

65.1. Een Partij die niet tijdig voldoet aan haar betalingsverplichtingen en/of verplichting tot medewerking aan het passeren van een notariële akte is over de periode van vertraging de wettelijke rente ex artikel 6:119 juncto 6:120 lid 1 BW verschuldigd. Indien de vertraging langer voortduurt dan veertien dagen, is de desbetreffende Partij van rechtswege in verzuim in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de REOK.

66. Fiscaliteit

66.1. Partijen zullen fiscaal handelen overeenkomstig Bijlage 26 (Fiscale kwalificatie geldstromen REOK Food Center Amsterdam), gebaseerd op de stand van wetgeving en jurisprudentie zoals ten tijde van het opstellen van Bijlage 26 redelijkerwijze geacht kan worden Partijen bekend te zijn.

66.2. In het algemeen zullen Partijen streven naar een zo gunstig mogelijk, niet onnodig kostprijsverhogend fiscaal regime bij de uitvoering van de REOK, eventueel onder aanpassing van de wijze van uitvoering. Waar nodig zal door Partijen overleg met de fiscale autoriteiten plaatsvinden. Indien een Partij interne dan wel externe kosten moet

[redacted]

[redacted]

maken om de andere Partij fiscaal tegemoet te komen, vergoedt laatstgenoemde Partij deze kosten binnen dertig kalenderdagen aan de andere Partij.

66.3. Indien blijkt dat de bevoegde inspecteur van de Belastingdienst van oordeel is dat het aangaan van onderhavige overeenkomst leidt tot een ongewenste verkrijging van economische eigendom in de zin van de Wet op belastingen van rechtsverkeer dan wel anderszins ongewenste fiscale gevolgen, zal de onderhavige overeenkomst waar fiscaal noodzakelijk en voor zover mogelijk zodanig worden aangepast dat deze vermeende omstandigheden niet tot een heffing overdrachtsbelasting leiden.

66.4. Partijen zullen bij de beëindiging en uitgifte van erfpachtrechten en opstalrechten waar mogelijk opteren voor een met BTW belaste verhuur, eventueel ook alleen ter behoud van recht.

67. Overdracht van rechten/verplichtingen

67.1. Het is de Opdrachtnemer en de Gemeente niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij:

a. Rechten en/of plichten uit hoofde van de REOK geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden, dan wel deze rechten en/of plichten te verpanden of anderszins te bezwaren;

b. Rechten en/of plichten uit hoofde van de REOK in te brengen in een samenwerkingsverband.

67.2. Partijen zijn te allen tijde gerechtigd om hun goedkeuring te onthouden aan een verzoek om medewerking aan een transactie als bedoeld in lid 1.

67.3. De Gemeente kan aan een eventuele goedkeuring (financiële) voorwaarden verbinden, zoals bijvoorbeeld een garantie van de overdragende partij of de instandhouding van ten minste gelijkwaardige garanties van solide partijen.

67.4. In afwijking van het bepaalde in de leden 1 tot en met 3 van dit artikel is het Ballast Nedam en VolkerWessels toegestaan eenmalig hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de REOK over te dragen aan een rechtspersoon of vennootschap, zijnde een zogenaamde Special Purpose Vehicle ("SPV"), mits Ballast Nedam en VolkerWessels een vermogensrechtelijke participatie hebben en houden in de SPV (door middel van inleg, inbreng, aandelen dan wel anderszins) alsmede zitting en stemrecht in het bestuur van de SPV hebben en onder de voorwaarde dat Ballast Nedam en VolkerWessels jegens de Gemeente hoofdelijk aansprakelijk blijven voor de nakoming van alle verplichtingen van de Opdrachtnemer voortvloeiende uit de REOK, zoals deze thans luidt en in de toekomst mocht luiden, en de Holdingmaatschappij(en) van Ballast Nedam en VolkerWessels schriftelijk verklaren op de voet van Bijlage 21 ten gunste van de Gemeente borg te blijven staan voor de nakoming van alle verplichtingen van de Opdrachtnemer voortvloeiende uit de REOK, zoals deze thans luidt en in de toekomst

[redacted]

[redacted]

mocht luiden. De beoogde contractsoverneming dient ten minste acht weken van te voren schriftelijk aangetekend aan de Gemeente te worden bericht en door de desbetreffende rechtsgeldige vertegenwoordigers de bevestiging in te houden van de hierboven genoemde garanties c.q. hiervan vergezeld te zijn. De contractsoverneming komt niet eerder tot stand dan nadat de Gemeente deze schriftelijk heeft goedgekeurd in een schrijven aan de SPV, Ballast Nedam en VolkerWessels en hun Holdingmaatschappijen.

68. Change of control

68.1. Het is Ballast Nedam en VolkerWessels toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke mededeling aan de Gemeente door uitgifte, overdracht of andere overgang van aandelen dan wel door overgang van stemrecht op aandelen, de zeggenschap over de activiteiten van hun onderneming over te dragen aan één of meer anderen in de zin van de SER-fusiegedragsregels 1975, zulks ongeacht of die regels op de desbetreffende verwerving van toepassing zijn. Wel is de vennootschap die het betreft verplicht binnen een termijn van veertien dagen vanaf het moment van overdracht van de zeggenschap over de activiteiten van zijn onderneming, daarvan per aangetekende brief mededeling te doen aan de Gemeente.

68.2. Uitsluitend indien door de change of control de zeggenschap overgaat op een derde terzake waarvan de Gemeente gegronde vrees heeft voor de schade van de eigen reputatie als gevolg van (publicaties terzake de) betrokkenheid van deze derde bij strafbare feiten, heeft de Gemeente het recht om de ongedaanmaking van de change of control of anderszins passende maatregelen ter voorkoming van reputatieschade te vorderen, bij gebreke waarvan de Gemeente bevoegd is om de REOK te beëindigen.

68.3. Van de in lid 2 beschreven bevoegdheid tot beëindiging van de REOK kan niet eerder gebruik worden gemaakt, dan nadat door een onafhankelijke derde bij bindend advies is vastgesteld, dat als gevolg van de hiervoor bedoelde omstandigheden een meer dan te verwaarlozen nadeel optreedt voor de Gemeente. Deze onafhankelijke derde dient in voldoende mate te beschikken over ervaring op beleidsniveau met betrekking tot onder andere de ontwikkeling van (grootschalige) binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen. Indien Partijen binnen een termijn van veertien dagen na de dag na ontvangst van de aangetekende brief zoals bedoeld in lid 2, niet tot benoeming van een onafhankelijke derde als bindend adviseur zijn overgegaan, is iedere Partij bevoegd om die benoeming te doen geschieden door de voorzitter van de Kamer van Koophandel te Amsterdam, die Partijen terzake kan horen. De onafhankelijke derde zal een bindend advies uitbrengen over de vraag of redelijkerwijze een meer dan te verwaarlozen nadeel optreedt voor de Gemeente tengevolge van de omstandigheden zoals bedoeld in dit lid 1. De onafhankelijke derde zal Partijen in de gelegenheid stellen tot toelichting. De onafhankelijke derde zal zijn bindend advies dienaangaande binnen een termijn van acht weken na zijn benoeming uitbrengen aan Partijen. Slechts indien het hiervoor om-

[redacted]

[redacted]

schreven bindend advies een bevestigend antwoord geeft op de hiervoor omschreven vraag, is de Gemeente bevoegd de REOK te beëindigen, en wel per aangetekende brief.

68.4. Beëindiging van de REOK op de voet van lid 3 is niet meer mogelijk indien deze niet is ingeroepen binnen één maand na de datum van ontvangst van het in lid 3 bedoelde bindend advies.

68.5. Indien op de voet van het bepaalde in lid 3 een beëindiging van de REOK plaatsvindt, vindt de afwikkeling plaats op de voet van het bepaalde in artikel 73.8.

69. Screening

69.1. De Gemeente behoudt zich het recht voor om door de Opdrachtnemer in het kader van de uitvoering van het Project ingeschakelde onderaannemers en leveranciers te screenen op integriteit. De Opdrachtnemer zal daartoe desgevraagd door de Gemeente binnen dertig kalenderdagen schriftelijk berichten welke onderaannemers en leveranciers hij heeft ingeschakeld / beoogt in te schakelen bij de uitvoering van het Project. Indien de Gemeente dit schriftelijk verzoekt, zal de Opdrachtnemer de door de Gemeente aangeduide onderaannemer(s) en/of leverancier(s) verzoeken de door de Gemeente gewenste schriftelijke informatie ten behoeve van de screening op integriteit volledig en rechtsgeldig ondertekend in te leveren. De Gemeente verifieert deze gegevens met gegevens uit openbare registraties, verricht comparatief onderzoek met behulp van openbare gegevens, en indien daar aanleiding toe is, gesloten registers. Op basis van bovengenoemd comparatief onderzoek zal een conceptadvies worden opgesteld, waarin geconstateerd wordt of er risico's aanwezig zijn met betrekking tot de integriteit van de onderneming. De desbetreffende (aspirant) onderaannemer / leverancier krijgt als eerste het concept advies ter lezing en heeft, indien van toepassing, het recht tot rectificatie binnen een termijn van 48 uur (rectificatie dient vergezeld te gaan van relevante bewijsstukken). Het conceptadvies wordt daarna definitief gemaakt. Indien in het definitief advies wordt vastgesteld dat er risico's aanwezig zijn met betrekking tot de integriteit van de onderneming, staat het de Opdrachtnemer niet vrij om de desbetreffende onderaannemer / leverancier (langer) bij de uitvoering van het Project te betrekken.

69.2. De Gemeente behoudt zich het recht voor om door de Opdrachtnemer beoogde nieuwe erfpachters op het Food Center (waaronder te verstaan: alle erfpachters / opstallers die op de datum van ondertekening van de REOK niet zijn gevestigd op het Food Center) te screenen op integriteit. Indien de Gemeente dit schriftelijk verzoekt, zal de Opdrachtnemer de door de Gemeente aangeduide erfpachter verzoeken de door de Gemeente gewenste schriftelijke informatie ten behoeve van de screening op integriteit volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend in te leveren. De Gemeente verifieert deze gegevens met gegevens uit openbare registraties, verricht comparatief onderzoek met behulp van openbare gegevens, en indien daar aanleiding toe is, gesloten regis-

[redacted]

[redacted]

ters. Op basis van bovengenoemd comparatief onderzoek zal een conceptadvies worden opgesteld, waarin geconstateerd wordt of er risico's aanwezig zijn met betrekking tot de integriteit van de onderneming. De desbetreffende aspirant erfpachter krijgt als eerste het concept advies ter lezing en heeft, indien van toepassing, het recht tot rectificatie binnen een termijn van 48 uur (rectificatie dient vergezeld te gaan van relevante bewijsstukken). Het conceptadvies wordt daarna definitief gemaakt. Indien in het definitief advies wordt vastgesteld dat er risico's aanwezig zijn met betrekking tot de integriteit van de onderneming, worden percelen op het Food Center niet aan de desbetreffende onderneming in erfpacht uitgegeven.

70. Concerngarantie(s)

70.1. Tot zekerheid voor de juiste, volledige en tijdige nakoming van de verplichtingen van de Opdrachtnemer uit hoofde van de REOK, zoals deze thans luidt en in de toekomst mag luiden, verstrekken de naamloze vennootschap Ballast Nedam N.V. en de besloten vennootschap VolkerWessels Bouw en Vastgoedontwikkeling B.V., ieder een hoofdelijke garantie aan de Gemeente conform het model dat als Bijlage 21 aan de REOK is gehecht. De concerngarantie blijft ongewijzigd van toepassing in geval van een overdracht van rechten en/of verplichtingen uit hoofde van de REOK door Ballast Nedam en VolkerWessels. De REOK treedt niet eerder in werking dan nadat de verlangde concerngaranties zijn verstrekt.

70.2. De in lid 1 van dit artikel bedoelde hoofdelijke garantie heeft uitsluitend voor de duur van de periode dat de ontbindende voorwaarden zoals bedoeld in artikel 30.2. sub I in vervulling kunnen gaan, geen betrekking op (uitsluitend) de nakoming van de verplichting van de Opdrachtnemer tot terugbetaling van diens schuld aan de Gemeente [redacted]

71. Onvoorziene omstandigheden

71.1. Indien de REOK niet langer onverkort kan worden uitgevoerd als gevolg van onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de REOK niet van langer van een Partij mag worden verwacht, treden Partijen op verzoek van de Partij die zich op de onvoorziene omstandigheden beroept in overleg, teneinde te bezien of de REOK op voor beide Partijen aanvaardbare voorwaarden aan deze omstandigheden kan worden aangepast. Indien het overleg niet binnen twee maanden na aanvang tot een voor iedere Partij aanvaardbare aanpassing van de REOK leidt, is de Partij die zich op de onvoorziene omstandigheden beroept gerechtigd zich op de voet van het bepaalde in artikel 85 te wenden tot de rechtbank te Amsterdam, met het verzoek de REOK te wijzigen dan wel geheel of gedeeltelijk te ontbinden op de voet van artikel 6:258 BW.

[redacted]

[redacted]

71.2. Partijen komen hierbij uitdrukkelijk overeen dat de interne financiële situatie van een Partij nimmer als een onvoorziene omstandigheid in de zin van dit artikel dan wel artikel 6:258 BW kan worden aangemerkt en derhalve ook nimmer aanleiding kan vormen voor een wijziging of gedeeltelijke danwel gehele ontbinding van de REOK.

71.3. Indien een (gehele of gedeeltelijke) ontbinding of wijziging van de REOK het gevolg is van onvoorziene omstandigheden als bedoeld in dit artikel en/of artikel 6:258 BW, is de Gemeente niet aansprakelijk voor de door de Opdrachtnemer gederfde winst.

72. Ontbinding

72.1. Indien een Partij ernstig tekort schiet in de nakoming van haar/zijn verplichtingen uit hoofde van de REOK, heeft de andere Partij de bevoegdheid de REOK door middel van een rechterlijke tussenkomst geheel of gedeeltelijk te doen ontbinden. Gelet op de langlopende verplichtingen die Partijen in het kader van de uitvoering van de REOK aangaan en de (financieel) ingrijpende gevolgen van een ontbinding van REOK, zijn Partijen overeengekomen dat de mogelijkheid van ontbinding van de REOK een ultimum remedium is, dat alleen in zwaarwegende situaties kan worden ingeroepen. De bevoegdheid tot ontbinding is in ieder geval niet van toepassing indien de tekortkoming gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis een ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.

72.2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 stellen Partijen vast dat een niet-nakoming van een in artikel 57 en/of artikel 59 opgenomen betalingsverplichting de grondslag vormt voor een buitengerechtelijke ontbinding van de REOK, indien en zodra de schuldenaar in verzuim is.

72.3. Het bepaalde in lid 1 laat onverlet de wettelijke bevoegdheden tot opschorting van de nakoming van contractuele verplichtingen.

72.4. In geval Ballast Nedam of VolkerWessels failleert, (voorlopige) surséance van betaling wordt verleend, haar crediteuren een onderhands akkoord aanbiedt dan wel in liquidatie treedt of anderszins in aanzienlijke mate in haar vermogen om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt, is de Gemeente bevoegd de REOK met onmiddellijke ingang, zonder rechterlijke tussenkomst, bij aangetekende brief met handtekening retour te ontbinden. Onverminderd het bepaalde in de vorige zin, is de Opdrachtnemer, wanneer zij bestaat uit een combinatie van meerdere rechtspersonen, uitsluitend in geval van faillissement van één van de combinanten bevoegd de Gemeente te verzoeken mee te werken aan toetreding van een derde-rechtspersoon tot de combinatie van Opdrachtnemer. De Gemeente kan haar toestemming onthouden om haar moverende redenen.

72.5. De ontbinding van de REOK leidt niet tot wederzijdse ongedaanmakingsverplichtingen met betrekking tot de reeds aan de Opdrachtnemer en/of Erfpachters uitgegeven erfpachtrechten.

[redacted]

[redacted]

73. Looptijd REOK en tussentijdse opzegging

73.1. De REOK treedt in werking nadat deze door Partijen is ondertekend en eindigt van rechtswege indien en zodra Partijen daaraan geen rechten meer kunnen ontlenen.

73.2. Partijen zijn niet bevoegd de REOK door opzegging eenzijdig tussentijds te beëindigen, tenzij sprake is van één of meer van de navolgende omstandigheden:

a. [redacted]

b. [redacted]

c. [redacted]

d. [redacted]

e. Beide Partijen zijn bevoegd om de REOK eenzijdig op te zeggen indien ten gevolge van besluiten van hogere overheden dan wel rechterlijk ingrijpen Onherroepelijk komt vast te staan dat realisatie van het Project op basis van de uitgangspunten van de Stedenbouwkundige Visie planologisch onmogelijk is. Dit is onder meer het geval indien het Bestemmingsplan bij vonnis van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geheel of gedeeltelijk is vernietigd en deze vernietiging zich niet voor herstel leent.

[redacted]

[redacted]

73.3. Partijen zijn niet verplicht om gebruik te maken van een in lid 2 genoemd recht op opzegging van de REOK. Partijen zijn voorts gerechtigd om voortijdig eenzijdig afstand te doen van een opzeggingsbevoegdheid. Indien een Partij afstand wenst te doen van een opzeggingsbevoegdheid, deelt hij zulks schriftelijk aangetekend aan de andere Partij mede.

73.4. Partijen zullen binnen het kader van de Stuurgroep regelmatig overleg plegen over het risico dat één of meer van de in lid 2 genoemde opzeggingsgronden in werking treedt en hetgeen kan worden gedaan om zulks te voorkomen.

73.5. Een opzegging van de REOK als bedoeld in lid 2 is slechts mogelijk:

a. Nadat Partijen binnen het kader van de Stuurgroep hierover het nodige overleg hebben gepleegd en in dat kader niet gezamenlijk hebben vastgesteld dat een verlenging van de REOK dan wel een voortzetting van de REOK onder gewijzigde condities wenselijk c.q. zinvol is;

b. Bij aangetekend schrijven met handtekening retour;

c. Met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden.

73.6. De opzegging van de REOK treedt in werking indien en zodra de opzeggende Partij heeft voldaan aan het bepaalde in lid 5 en de opzegtermijn is verstreken (zulks onverminderd de verplichting tot nakoming van de betalingsverplichtingen uit hoofde van de opzegging van de REOK), tenzij de andere Partij de bevoegdheid tot opzegging betwist en binnen de opzegtermijn van drie maanden dienaangaande een geschil aanhangig maakt op de voet van artikel 85.5, in welk laatstgenoemd geval de opzegging niet eerder in werking treedt dan nadat de bevoegdheid daartoe is bevestigd in een vonnis dat kracht van gewijsde heeft (zulks onverminderd de verplichting tot nakoming van de betalingsverplichtingen uit hoofde van de opzegging van de REOK).

73.7. Een opzegging van de REOK als bedoeld in lid 2 sub a. en/of sub b. is mogelijk ongeacht de oorzaak van de vertraging, behoudens en voorzover de oorzaak van de vertraging een toerekenbare tekortkoming van de Gemeente is, het gevolg is van niet redelijkerwijs voorzienbare en niet aan Opdrachtnemer toe te rekenen vertragingen in publiekrechtelijke procedures uitsluitend strekkende tot de Onherroepelijke totstandkoming / verkrijging van het Bestemmingsplan en Uitwerkingsplan(nen) dan wel een onvoorziene omstandigheid is.

73.8. [redacted]

[redacted]

[redacted]

73.9. In geval van een tussentijdse opzegging van de REOK door de Gemeente op voet van lid 2 sub a en/of sub b, dan wel tussentijdse opzegging door de Opdrachtnemer op voet van lid 2 sub c. is:

a. [redacted]

b. [redacted]

[redacted]

[redacted]

c. [redacted]

73.10. In geval van een tussentijdse opzegging van de REOK door de Opdrachtnemer op de voet van lid 2 sub c. is de Opdrachtnemer aanvullend op het bepaalde in artikel 73.9 gehouden om binnen 30 kalenderdagen na de verzending van de in artikel 73.5 sub b. bedoelde opzeggingsbrief de Gemeente een financiële tegemoetkoming te voldoen in haar kosten en schade vanwege de tussentijdse beëindiging van de REOK ter hoogte van [redacted] van het in artikel 59.1 sub c. genoemde bedrag, welke financiële tegemoetkoming onherroepelijk en niet voor betwisting vatbaar is. Indien de Opdrachtnemer echter de REOK opzegt op grond van artikel 73.2 sub c. nadat het in artikel 59.1 sub c. bedoelde bedrag geheel is voldaan, vervalt de verplichting tot het betalen van de in de vorige zin bedoelde financiële tegemoetkoming. Indien het KET op de datum waarop de Opdrachtnemer de REOK opzegt op grond van artikel 73.2 sub c. geheel onbebouwd en in volle eigendom van de Gemeente is, vervalt de verplichting tot het betalen van de in de eerste zin bedoelde financiële tegemoetkoming.

73.11. In geval van een tussentijdse opzegging van de REOK door de Opdrachtnemer op de voet van lid 2 sub d. is:

a. [redacted]

b. [redacted]

c. [redacted]

d. [redacted]

[redacted]

[redacted]

73.12. In geval van een tussentijdse opzegging van de REOK door de Gemeente of Opdrachtnemer op de voet van lid 2 sub e. is:

a. [redacted]

b. [redacted]

c. [redacted]

73.13. Het vorenstaande laat onverlet de aanspraken tot schadevergoeding op de voet van de wet, met dien verstande dat een overschrijding van een Mijlpaaldatum en/of de Referentieplanning als zodanig geen toerekenbare tekortkoming oplevert.

74. Rechten Gemeente bij beëindiging REOK

74.1. Indien de REOK van rechtswege eindigt of indien de Gemeente en/of de Opdrachtnemer de REOK rechtsgeldig ontbindt dan wel doet ontbinden of voortijdig beëindigt:

a. Staat het de Gemeente vrij om het Plangebied zelf te ontwikkelen en te bebouwen dan wel te verkopen en te doen ontwikkelen en bebouwen door een derde, zonder dat zij daarbij gehinderd zal worden door de Opdrachtnemer. De Opdrachtnemer zal in een dergelijk geval geen aanspraak maken op enig ontwikkel- of eigendomsrecht ter zake van het Plangebied, behoudens de reeds tijdens de looptijd van de REOK aan de Opdrachtnemer in erfpacht uitgegeven percelen;

b. Draagt de Opdrachtnemer er zorg voor dat de op dat moment reeds aangevangen werkzaamheden in het kader van de realisatie van Vastgoed, Openbaar gebied dan wel Besloten buitenruimte bouwkundig worden voltooid en de belendende percelen in geordende en geschoonde toestand worden achtergelaten . De beoordeling of de desbetreffende werkzaamheden zijn voltooid zal plaatsvinden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid, waarbij de beschrijving in de voor de desbetreffende

[redacted]

[redacted]

werkzaamheden verstrekte omgevingsvergunning voor bouw(werkzaamheden) het uitgangspunt zal vormen;

c. Is de Opdrachtnemer gehouden om zijn volledige administratie met betrekking tot de exploitatie en het beheer van het Food Center in schriftelijke gewaarmerkte kopie en digitale kopie aan de Gemeente te verstrekken;

d. Zal de Opdrachtnemer, indien de Gemeente hierom binnen vier maanden na de beëindiging van de REOK schriftelijk verzoekt, medewerking verlenen aan de verkoop van één of meer door de Gemeente daartoe aangewezen roerende zaken en onroerende zaken welke door de Opdrachtnemer werden gebruikt in het kader van het beheer en/of de exploitatie van het Food Center, zulks tegen marktwaarde, zonodig, indien Partijen hieromtrent geen overeenstemming bereiken, vast te stellen door een bindend adviseur die op dezelfde wijze als op de voet van artikel 68.3 wordt benoemd.

74.2. Het bepaalde in lid 1 sub c. respectievelijk sub d. is eveneens van toepassing indien en zodra de Opdrachtnemer het beheer en de exploitatie van het Food Center is gestaakt, maar de REOK (nog) niet is / zou zijn beëindigd.

75. Kosten voorbereiding REOK

75.1. Onverminderd het bepaalde in artikel 59, dragen Partijen voor het overige ieder hun eigen kosten in verband met de totstandkoming van de REOK alsmede de kosten verband houdende met de onderhandelingen, voorbereiding en uitvoering van de REOK, inclusief de kosten en honoraria van juridische adviseurs, accountants, financiële adviseurs en andere experts, ongeacht of de REOK en de daaruit voortvloeiende transacties daadwerkelijk worden nagekomen, behoudens indien en voor zover uitdrukkelijk anders bepaald in de REOK.

76. Intellectuele eigendom

76.1. Alle in het kader van de REOK geproduceerde documenten, tekeningen, schetsen en ontwerpen zijn eigendom van de Partij die daartoe opdracht heeft gegeven en voor wiens rekening de kosten komen.

77. Mededelingen aan Partijen

77.1. Alle mededelingen, kennisgevingen, goedkeuringen en verzoeken respectievelijk vorderingen die op grond van de REOK plaatsvinden respectievelijk worden ingesteld, zullen geschieden per brief met handtekening retour dan wel per telefax. Berichten per e-mail dienen terstond te worden bevestigd per brief met handtekening retour dan wel per telefax.

77.2. De Opdrachtnemer kiest woonplaats te Nieuwegein aan:
- adres: Ringwade 71

[redacted]

[redacted]

- postcode: 3439 LM
- telefoon: 030 – 28 54 436
- fax: n.v.t.
- postadres: Postbus 1564
- e-mailadres: p.van.maanen@ballast-nedam.nl

77.3. De Gemeente kiest woonplaats te Amsterdam aan:
- adres: Weesperplein 8
- postcode: 1000 BC
- telefoon: 020 – 25 44 111
- fax: 020 – 25 44 110
- postadres: Postbus 1104
- e-mailadres: info@herstructureringfoodcenter.nl

77.4. Wijzigingen van de in lid 2 / lid 3 genoemde gegevens zullen onverwijld schriftelijk aangetekend aan de andere Partij worden bericht.

78. Volledigheid

78.1. De REOK geeft de volledige rechtsverhouding tussen Partijen ter zake van de verdere ontwikkeling en realisatie van het Project weer. Voorgaande overeenkomsten, voor zoveel nog van toepassing, zijn in deze REOK verwerkt en daarmee vervallen.

79. Bevoegd orgaan Gemeente

79.1. Indien krachtens de bepalingen van de REOK en/of haar bijlagen en/of nadere overeenkomsten die daaruit voortvloeien, de medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming van de Gemeente vereist is, wordt daarmee bedoeld de medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente, tenzij uit de desbetreffende bepaling(en) uitdrukkelijk voortvloeit dat de vereiste medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming dient te worden verleend door de raad van de Gemeente.

79.2. Het in lid 1 bepaalde is niet van toepassing op publiekrechtelijke besluiten die krachtens publiekrechtelijke regelgeving zijn voorbehouden aan de raad of de burgemeester van de Gemeente.

80. Wijzigingen

80.1. Wijzigingen in en aanvullingen op deze REOK binden Partijen uitsluitend indien en voor zover die wijzigingen en aanvullingen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn overeengekomen, onder vermelding van het moment met ingang waarvan de wijzigingen en/of aanvullingen zullen gelden.

[redacted]

[redacted]

81. Hoofdelijkheid

81.1. Indien twee of meer rechtspersonen tezamen de Opdrachtnemer zijn, geldt het navolgende:

a. De rechtspersonen kunnen slechts gezamenlijk de voor de Opdrachtnemer uit de REOK voortvloeiende rechten uitoefenen;

b. De rechtspersonen zijn jegens de Gemeente hoofdelijk verbonden voor de uit de REOK voortvloeiende verplichtingen van de Opdrachtnemer;

c. De rechtspersonen zullen één hunner aanwijzen welke als exclusief vertegenwoordiger van de Opdrachtnemer jegens de Gemeente optreedt, deze vertegenwoordiger schriftelijk van te voren bekend maken aan de Gemeente en niet wijzigen dan nadat het voornemen hiertoe aan de Gemeente bekend is gemaakt.

82. Rechtsgeldigheid/deelbaarheid REOK

82.1. Partijen gaan er vanuit dat de inhoud van deze REOK rechtsgeldig is en niet in strijd is met Nederlandse en/of Europese regelgeving. Indien op grond van kracht van gewijsde verkregen hebbende rechterlijke uitspraak mocht blijken dat bepalingen van deze REOK wèl in strijd zijn met Nederlandse en/of Europese regelgeving, zullen Partijen in overleg treden en zich gedurende een periode van – zo nodig – ten minste 6 maanden inspannen om overeenstemming te bereiken over de noodzakelijke aanpassingen van de REOK, die op de minst bezwarende wijze tegemoet komt aan het vonnis. Indien Partijen hierover niet of niet tijdig overeenstemming bereiken, staat het elk van de Partijen vrij om ter zake een beroep te doen op artikel 71 respectievelijk artikel 6:258 BW (onvoorziene omstandigheden). De Gemeente is in een dergelijke situatie nimmer gederfde winst verschuldigd aan de Opdrachtnemer.

82.2. De uit de REOK voor Partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn, behoudens en voor zover uit de aard en strekking van deze REOK uitdrukkelijk anders blijkt, ondeelbaar. Indien een of meer bepalingen van deze REOK of van een van de Bijlagen onverbindend zouden blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van deze REOK en de daarbij behorende Bijlagen van kracht. In plaats van de niet-verbindende bepalingen geldt alsdan als tussen Partijen overeengekomen hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de niet-verbindende bepalingen tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt.

83. Deponering

83.1. Partijen geven een getekend exemplaar van de REOK voorzien van alle bijlagen in bewaring bij de Notaris.

[redacted]

A 19 december 2013

[redacted]

84. Geheimhouding

84.1. Partijen stellen vast dat deze REOK en de daarbij behorende Bijlagen als vertrouwelijk hebben te gelden. Het is Partijen verboden de inhoud van de REOK, de daarbij behorende Bijlagen, hun besluitvorming daarover en de besluitvorming zoals voorzien in deze REOK, aan derden bekend te maken of anderszins ter beschikking te stellen, zonder de toestemming van de andere Partij.

84.2. De verplichting tot geheimhouding als bedoeld in lid 1 is niet van toepassing op:

a. De Bijlagen 1, 4, 5, 6, 9, 17 en 18;

b. De berichtgeving en de communicatie tussen de organen van één der Partijen;

c. De berichtgeving en de communicatie aan derden waartoe de Gemeente verplicht is krachtens wettelijk voorschrift;

d. De berichtgeving en de communicatie aan derden waartoe een Partij verplicht is krachtens een rechterlijk gebod;

e. De berichtgeving en de communicatie aan derden welke redelijkerwijs noodzakelijk is in verband met de advisering over- en/of de uitvoering van de REOK.

84.3. In geval door derden aanspraak op overlegging wordt gemaakt, deelt degene op wie die aanspraak wordt gemaakt, dit vooraf mede aan de andere Partij.

85. Geschillenregeling

85.1. Op de REOK, en geschillen voortvloeiende uit de REOK is het Nederlands recht van toepassing.

85.2. Op de REOK is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

85.3. Partijen verplichten zich om, indien geschillen ontstaan over de uitleg dan wel over de uitvoering van de REOK, met elkaar binnen het verband van de Stuurgroep in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen minnelijk te beslechten.

85.4. Het bepaalde in lid 3 is niet van toepassing indien sprake is van een spoedeisend geschil dat een onmiddellijke voorziening in kort geding vereist.

85.5. Geschillen worden ter beslechting voorgelegd aan de bevoegde gewone rechter. Geschillen zullen in eerste aanleg worden voorgelegd aan de rechter van de rechtbank te Amsterdam. Een geschil zal ook geacht worden aanwezig te zijn in alle gevallen waarin overeenkomsten ter uitvoering van de REOK aanleiding geven tot handelingen of besluiten, waarvoor nadere wilsovereenstemming tussen de Partijen is vereist en deze niet kan worden bereikt.

85.6. In afwijking van het bepaalde in lid 5 worden de geschillen ter zake door de Opdrachtnemer voorgestelde wijzigingen met betrekking tot de Projectkaders niet voorgelegd

[redacted]

[redacted]

aan de rechter, maar aan de bindend adviseurs van het Q-team conform de in artikel 11 genoemde bindend adviesprocedure.

85.7. In afwijking van het bepaalde in lid 5 worden de geschillen als bedoeld in artikel 27.5 sub c. niet voorgelegd aan de rechter, maar aan het in dat artikel aangeduide college van bindend adviseurs conform de in de desbetreffende artikelen beschreven bindend adviesprocedure.

85.8. In afwijking van het bepaalde in lid 5 worden de geschillen als bedoeld in artikel 68.3 niet voorgelegd aan de rechter, maar aan de bindend adviseur conform de in dat artikel beschreven bindend adviesprocedure. Deze regeling is mutatis mutandis van toepassing op de situatie beschreven in artikel 74.1 sub d.

86. Bijlagen

86.1. Van de REOK maken de navolgende Bijlagen deel uit:

Bijlage 1: Kaart met aanduiding Plangebied

Bijlage 2: [redacted]

Bijlage 3: [redacted]

Bijlage 4: AB 2000 voor voortdurende erfpacht

Bijlage 5: AB 1998 voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties

Bijlage 6: Brief van de Gemeente d.d. 1 december 2010 over Brede School

Bijlage 7: [redacted]

Bijlage 8: [redacted]

Bijlage 9: Kaarten A en B met aanduiding tijdelijke uitvoering Noordelijke ontsluiting

Bijlage 10: Integriteitsclausule van toepassing op erfpachtuitgifte

Bijlage 11: [redacted]

Bijlage 12: Stedenbouwkundige Visie

Bijlage 13: Strategisch Plan

Bijlage 14: Transformatieplan

Bijlage 15: Visie Logistiek, Bereikbaarheid en Parkeren

Bijlage 16: [redacted]

Bijlage 17: Puccini methode

Bijlage 18: Handboek Openbare Ruimte Westerpark

[redacted]

[redacted]

Bijlage 19: Opleverprotocol Openbaar gebied
Bijlage 20: [redacted]
Bijlage 21: [redacted]
Bijlage 22: [redacted]
Bijlage 23: [redacted]
Bijlage 24: [redacted]
Bijlage 25: [redacted]
Bijlage 26: [redacted]
Bijlage 27: [redacted]

86.2. Indien onderdelen van de REOK met een in het eerste lid van dit artikel genoemde Bijlage, de later daarin met toepassing van deze REOK aangebrachte wijzigingen daaronder begrepen, of de Bijlagen onderling tegenstrijdig zijn, wordt de rangorde bepaald aan de hand van de volgende regels:

a. Bij tegenstrijdigheid tussen de tekst van deze REOK en de Bijlagen, gaat de REOK vóór de Bijlage;

b. Bij onderliggende tegenstrijdigheid van de Bijlagen wordt aansluiting gezocht bij de bepalingen van deze REOK en de daaruit blijkende bedoelingen van Partijen;

c. Regel a. gaat voor de regel b.

Aldus overeengekomen en in drievoud opgemaakt te Amsterdam op 14 mei 2014

[redacted]
De gemeente Amsterdam
door: de heer drs. M. van Poelgeest

[redacted]
VolkerWessels Vastgoed B.V.
door: de heer ing. J.A. Voordes

[redacted]
Ballast Nedam Bouw & Ontwikkeling B.V.
door: de heer drs D. van Hoogstraten

[redacted]
VolkerWessels Vastgoed B.V.
door: de heer drs. M.H. Schipper